



Gemeente Maastricht



Meerjaren Prognose

Grond- en Vastgoedexploitaties 2022

Versie 31.05.2023 openbaar t.b.v. Gemeenteraad



Colofon

De Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties 2022
is een productie van de teams Vastgoed en Projectmanagement

Voor meer informatie:

Arjan de Kruijf | Plan- en vastgoedeconoom 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	18
2.3.1 Parameters Vastgoedportefeuille	18
2.3.2 Parameters bouwprojecten	19
2.3.3 Parameters overige projecten	19
2.4 Relevant beleid	20
2.5 Relevante ontwikkelingen	20
2.5.1 Vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten met ingang van 2016	20
2.5.2 Eigenbouwerschap	21
2.5.3 Besluit begroting en verantwoording	24
2.5.4 Coalitieakkoord 2022 – 2026	25
2.5.5 Nieuwe Omgevingswet	25
2.5.6 Nieuwe Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid	26
2.5.7 Stikstof en PFAS	27
2.5.8 Gevolgen Coronacrisis	29
2.5.9 Gevolgen oorlog Oekraïne	29
2.5.10 kostenverhaal	30
3. Bouwgrond in exploitatie	32
3.1 Inleiding	32
3.2 Uitgangspunten	32
3.3 Toelichting, resultaten en topisico's projecten	33
3.3.1 Geusselt	33
3.3.2 Randwyck Noord / Brightlands Maastricht Health campus	36
3.3.3 Beatrixhaven	39
3.3.4 Brusselsepoort - Winkelcentrum	41
3.3.5 Caberg – Malpertuis	43
3.3.6 Malberg Herstructurering	45



3.3.7	Wittevrouwenveld – Essentterrein	47
3.3.8	Herontwikkeling A2 – Bouwgrondexploitatie 5 plots (vml KPN-locatie)	49
3.3.9	Wyck - Palace.....	51
3.3.10	Ambyerveld.....	53
3.3.11	Hoolhoes.....	55
3.3.12	Bedrijvenpark Maastricht - Zuid.....	57
3.4	Resultaten en conclusies	59
3.4.1	Resultaten.....	59
4.	Private initiatieven	64
4.1	Inleiding	64
4.2	Uitgangspunten	64
4.3	Private initiatieven met anterieure overeenkomst	65
4.3.1	Kommelkwartier - Klevarie.....	65
4.3.2	Wolder – Hoeve Castermans	67
4.3.3	Wittevrouwenveld - Bauduinstraat.....	68
4.3.4	Cour Céravie.....	70
4.3.5	Sint Maartenspoort – nieuwbouw DSM	71
4.3.6	Revitalisatie De Beyart	72
4.3.7	Resultaten.....	73
4.4	Private initiatieven zonder anterieure overeenkomst	74
4.4.1	ENCI Transformatiezone	74
4.4.2	Mariaberg - Biedermeier	77
4.4.3	Bauduinstraat fase 2.....	78
4.4.4	Ontwikkeling Botermijn	79
4.4.5	Resultaten.....	81
4.5	Resultaten en conclusies	82
5.	Bouwprojecten.....	83
5.1	Inleiding	83
5.2	Uitgangspunten	83
5.3	Toelichting, resultaten en topisico's projecten	84
5.3.1	Timmerfabriek.....	84
5.3.2	Mecc Investeringsplan	86
5.3.3	Middenzaal - Theater aan het Vrijthof	89
5.3.4	Centre Ceramique Herhuisvesting Muziekschool Kumulus	91
5.4	Resultaten en conclusies	92
6.	Overige projecten ontwikkeling	95
6.1	Inleiding	95
6.2	Uitgangspunten	96
6.3	Toelichting, resultaten en topisico's projecten	96
Meerjarenprognose Grond- en Vastgoedexploitaties 2022 – versie 31.05.2023 openbaar Gemeenteraad		4



6.3.1	Materiële vaste activa (MVA).....	96
6.3.2	Onderhanden werk (OHW).....	109
6.3.3	herstructurering – gebiedsgerichte aanpak 2022-2026.....	117
6.4	Resultaten en conclusies	119
7.	Deelnemingen	120
7.1	Inleiding	120
7.2	Uitgangspunten	120
7.3	Toelichting, resultaten en topisico's deelnemingen	121
7.3.1	Belvédère.....	121
7.3.2	Stichting Ontwikkelingsmaatschappij Enci gebied (SOME)	132
7.4	Resultaten en conclusies	134
8.	Vastgoedportefeuille	135
8.1	Inleiding	135
8.1.1	Samenstelling en omvang vastgoedportefeuille	135
8.1.2	Indeling vastgoedportefeuille.....	136
8.1.3	Beleid.....	136
8.1.4	Ontwikkelingen	139
8.1.5	Parameters	142
8.1.6	Risico's	143
8.1.7	Resultaten vastgoedportefeuille	146
8.2	Onderwijshuisvesting (primair, voortgezet en speciaal).....	146
8.2.1	Algemeen.....	146
8.2.2	Ontwikkelingen	146
8.2.3	Risico's	152
8.2.4	Herontwikkelingspanden	157
8.2.5	Resultaten onderwijsportefeuille.....	157
8.3	Sportaccommodaties.....	158
8.3.1	Algemeen.....	158
8.3.2	Ontwikkelingen	159
8.3.3	Risico's	161
8.3.4	Herontwikkelingspanden	164
8.3.5	Resultaten sportaccommodaties	164
8.4	Bebouwd onroerend goed (BOG)	166
8.4.1	Algemeen.....	166
8.4.2	Ontwikkelingen	166
8.4.3	Risico's	171
8.4.4	(Her)ontwikkelingspanden	175
8.4.5	Resultaten BOG – portefeuille.....	180
8.5	Onbebouwd Onroerend Goed (OOG)	181
8.5.1	Algemeen.....	181
8.5.2	Ontwikkelingen	182



8.5.3	Risico's	182
8.5.4	Onderhoud.....	183
8.5.5	Resultaten OOG - portefeuille	183
8.6	Resultaten Vastgoedportefeuille op het weerstandsvermogen	184
8.6.1	Terugblik	184
8.6.2	Vooruitblik	184
9.	Overige majeure projecten	187
9.1	Inleiding	187
9.2	Uitgangspunten	187
9.3	Overige majeure projecten.....	187
9.3.1	Stad en Spoor.....	187
9.3.2	Vestingwerken; walmuur tussen de Vijf Koppen en Poort Waerchtig	189
10.	Resultaten, weerstandsvermogen en algemene reserve	191
10.1	Totaal resultaten risicoanalyse	191
10.2	Het benodigde weerstandsvermogen.....	192
11.	Conclusies en aanbevelingen	193



MANAGEMENTSAMENVATTING

Bijgaand treft u de Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties, de MPG 2022 aan. Het doel van de MPG 2022 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 risicoanalyses en de doorrekenen van de scenario's ten behoeve van de MPG 2022 zijn nagenoeg alle Coronamaatregelen van tafel. De effecten van deze pandemie zijn echter nog steeds voelbaar met name binnen de vastgoedexploitaties. In de cijfermatige opstelling en de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen is hiermee rekening gehouden.

Op het moment van opmaken van de risicoanalyses en het doorrekenen van de scenario's was er sprake van een oorlog in de Oekraïne en is rekening gehouden met de impact hiervan op onder andere prijsontwikkeling, onzekere levertijd van grondstoffen en materialen etc. In deze MPG 2022 is geen rekening gehouden met de algehele impact op de economie indien die oorlog langere tijd aanhoudt.

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. Deze projecten zijn niet meegenomen in de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen grond- en vastgoedexploitaties.

Resultaten Risicoanalyse en Benodigde Weerstandscapaciteit per 01.01.2023:

	Resultaten risicoanalyse / Reële scenario (CW) 2023	Benodigde weerstands- capaciteit (CW) 2023	Benodigde weerstands- capaciteit (CW) 2022 (MPG2021)
Bougrond in exploitatie (BIE)	3.477.608	4.727.522	627.862
Private initiatieven	-220.000 + PM	220.000 + PM	132.500 + PM
Bouwprojecten	0	376.514	320.883
Overige plannen Ontwikkeling	-449.000 + PM	449.000 + PM	397.500 + PM
Deelnemingen (incl. Belvedere):	-31,0 mln. + PM	31,0 mln. + PM	19,58 mln. + PM
Vastgoedportefeuille:	-743.500 + PM	743.500 + PM	471.000 + PM
TOTAAL	- 28,93 mln. + PM	37,52 mln. + PM	21,53 mln. + PM

Zowel het tekort van het resultaat reële scenario als de benodigde weerstandscapaciteit (de middelen en mogelijkheden waarover de gemeente moet beschikken om niet begrote kosten te dekken) zijn in de MPG 2022 t.o.v. de MPG 2021 (tekort resultaat € 19,13 mln. CW en benodigde weerstandscapaciteit € 21,53 mln.) toegenomen, respectievelijk circa € 9,8 mln. voor het resultaat en circa € 16 mln. voor de weerstandscapaciteit.

De oorzaak van de toename van het tekort ligt voornamelijk bij de verslechtering van het resultaat bij de deelneming Belvédère met € 11,5 mln. Deze verslechtering van de grondexploitatie Belvédère wordt veroorzaakt door een renteverhoging en de hiermee samenhangende nadelen op de diverse deexploitaties. Het resultaat bij de Bouwgronden in exploitatie is gestegen (circa € 2 mln.). Dit wordt met name veroorzaakt door de stijging van het positieve resultaat reële scenario BT Maastricht Zuid € 2,7 mln. en een afname van het resultaat van € 0,7 mln. bij het plan Beatrixhaven – Middengebied (i.v.m.



afsluiten plan). Het resultaat bij de bouwprojecten is identiek aan vorig jaar nihil. Bij de private initiatieven en overige plannen in ontwikkeling is sprake van een toename van de reële risico inschatting van afgerond € 0,14 mln. Bij de vastgoedportefeuille tot slot is sprake van een afname van het resultaat van afgerond € 0,27 mln.

Bij de toename van de benodigde weerstandscapaciteit ligt de oorzaak eveneens met hoofdzakelijk bij de deelneming Belvédère, toename € 11,5 mln. De benodigde weerstandscapaciteit van de BIE is in de MPG 2022 toegenomen met circa € 4,1 mln. Bij de private initiatieven en overige plannen in ontwikkeling is per saldo een toename van afgerond € 0,14 mln. Bij de bouwprojecten is sprake van een toename van € 0,05 mln. Bij de vastgoedportefeuille tot slot is een toename van afgerond € 0,27 mln.

De benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties van € 37,52 mln. + PM wordt in de jaarrekening 2022 in relatie gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.

In vergelijking met de MPG 2021 is de benodigde weerstandscapaciteit dus toegenomen van € 21,53 mln. + PM in 2021 naar € 37,52 mln. + PM in deze MPG 2022. 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, toch een positieve ontwikkeling te zien is.

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 MPGV 2022. De MPGV 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), 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 MPGV nader worden toegelicht: Belvédère, Gebiedsontwikkeling Randwyck, Gebiedsontwikkeling A2, Gebiedsontwikkeling de Heeg en Herbestemming Enci, Integraal HuisvestingsPlan (IHP), verbouwing Centre Ceramique, Stad en Spoor en Vestingwerken.

1.1 Doelstelling MPGV

Het doel van de MPGV is om op basis van een periodieke risico-inventarisatie een actueel overzicht te verschaffen van alle grond- en vastgoedexploitaties. De MPGV is daarmee meteen een jaarlijks te actualiseren onderbouwing van de hoogte van het gemeentelijke weerstandsvermogen.

De MPGV 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 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.



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 2022 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 01.01.2023. Actualisatie gebeurt in ieder geval jaarlijks als onderdeel van het jaarrekeningtraject. De volgende integrale actualisatie is in het kader van de jaarrekening 2023. Dit betekent dat voorjaar 2024 een geactualiseerde MPG beschikbaar is op basis van de situatie per 01.01.2024.

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.

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.

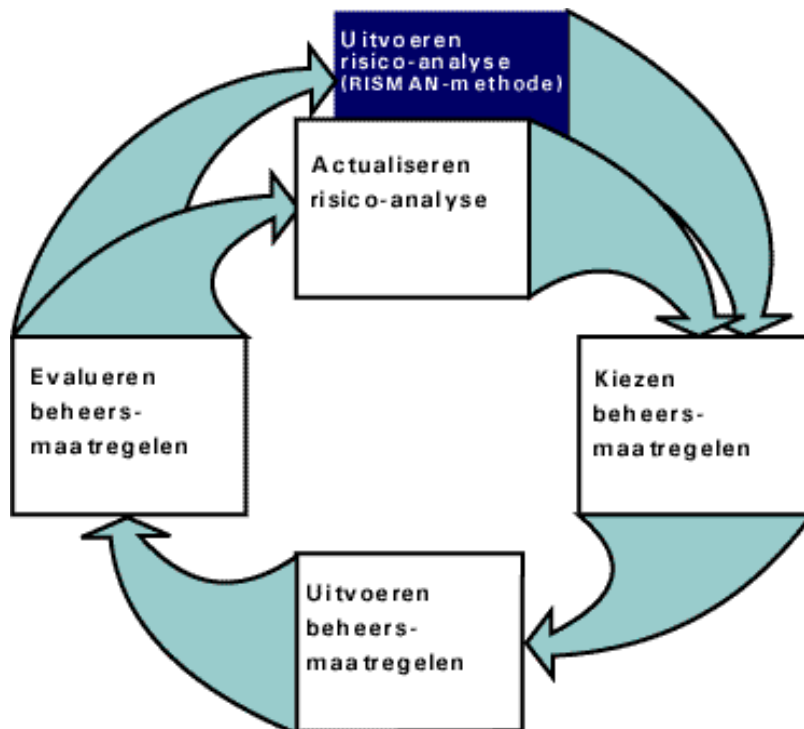
Stap 4 Kwantificeren van de geïdentificeerde risico's (kans x gevolg) en waar mogelijk uitdrukken in een risicobedrag.



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 2022 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 private initiatieven 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).



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 topisico'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 MPGCV opgenomen.



2. UITGANGSPUNTEN EN PARAMETERS

Voor de MPG V 2022 zijn de volgende uitgangspunten en parameters gehanteerd.

2.1. Belangrijkste uitgangspunten

De MPG V 2022 geeft de resultaten en de benodigde weerstandscapaciteit weer 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 V zijn zowel project specifieke als generieke risico's gekwantificeerd. De generieke risico's worden voor de bouwgrond in exploitatie (BIE) 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 paragraaf 1.2.

Uitgangspunt bij de doorrekening van de scenario's (generieke risico's) bij de BIE is de jaarrekening 2021. 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. Daarnaast wordt verwezen naar de Financiële verordening gemeente Maastricht 2023, artikel 16 "Reserves, Voorzieningen en Weerstandsvermogen" welke in april 2023 door de gemeenteraad wordt vastgesteld met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2023.

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 project specifieke risico's. De dekking van de project specifieke risico's uit de risicoanalyse moet worden gevonden in de vastgestelde financiële kaders.



Generieke risico's zijn project overstijgende 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 bij het opstellen van de eerste MPG (2013) een benchmark gedaan, naar de parameters die andere gemeenten² hanteren bij de MPG.

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.

De scenario's:

- Het **reële scenario** is het scenario zoals het is doorgerekend ten behoeve van de verantwoording in de jaarrekening 2022.
- 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 weerstandvermogen 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 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 bouwgrond in exploitatie van de verschillende scenario's en de wegingsfactoren voor de MPG 2022 zijn in onderstaande tabel gedefinieerd.

² onder andere de gemeenten Eindhoven, Zwolle en Den Haag



	Rente 2023 e.v.	Kosten 2023	Kosten 2024/ 2025.	Kosten 2026 e.v.	Opbrengsten 2023	Opbrengsten 2024/2025	Opbrengsten 2026 e.v.	Wijziging uitgifte termijn
reële scenario	1,25%	6%	3%	2%	2%*	0%*	2%*	
worst case	3%	8%	5%	4%	-2%	-4%	-2%	2 jaar vertraging
Wegingsfactor worst case	25%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
best case	0%	4%	1%	0%	4%	2%	4%	2 jaar Versnelling

* Met uitzondering van:

- Kantoorlocaties: 2023 e.v. 0% (Voor toelichting wordt korthedshalve verwezen naar de Nota Grondprijzen 2020 / Grondprijzenbrief 2023).
- Ambyerveld "superkavels": 2023 0%.

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 2022 bedraagt dit rentepercentage 0,81%. 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% in de MPG 2022. Door investeringen zal het eigen vermogen de komende jaren afnemen. Indien ook de marktrente de komende jaren weer (geleidelijk) zal gaan stijgen, zal uiteindelijk ook de interne rekenrente stijgen.

Volgens de Macro Economische Verkenning 2023 (MEV) van het Centraal Planbureau (CPB), welke is opgesteld in september 2022, is de Nederlandse economie sterk hersteld uit de coronacrisis gekomen. Het groeicijfer voor 2022 zal volgens het CPB uitkomen op 4,6%. Volgens het CPB zal de economische groei voor 2023 lager zijn.

De oorlog in de Oekraïne en de coronacrisis hebben geleid tot een hoog opgelopen inflatie. Met name de enorme toename van de energiekosten zorgt ervoor dat de consumptiegroei de komende kwartalen tot stilstand komt. De inflatie en de daarmee gepaard gaande onzekerheid en de renteverhogingen van de centrale banken om de inflatie in toom te houden, remmen wereldwijd de economische groei. Toch verwacht het CPB mede door overheidsmaatregelen en investeringen voor 2023 bij een onzekerheidsvariant met lagere gasprijzen een economische groei van 1,9%. Bij een hogere gasprijs is de verwachte economische groei slechts 0,6%.

In de MPG 2021 was voor het reële scenario de kostenstijging gezet op 4% voor 2022 en 2,5% vanaf 2023; In de MPG 2022 is voor 2023 een kostenstijging van 6% meegenomen. Voor de periode 2024-2025 wordt 3% aangehouden en vanaf 2023 wordt 2% conform gehanteerd. De kostenstijging voor 2023 is naar boven bijgesteld ten opzichte van de MPG 2021 vanwege de behoorlijke prijsstijgingen in de markt welke zich gedurende 2022 hebben gemanifesteerd en zich momenteel nog steeds voordoen. Dit laatste wordt ook bevestigd in de Outlook Grondexploitaties 2023 van Metafoor (december 2022) en Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2023 van Stadkwadraat. Voor het best case scenario is ingezet op 4% kostenstijging voor 2023 (dit met name door de hogere kostenstijging (6%) in het reële scenario), identiek aan de MPG 2021 1% voor de jaren 2024-2025 vanaf 2026 is gekozen voor 0%. Voor het worst case scenario is de kostenstijging voor 2023 gesteld op 8% (i.v.m. de hogere



kostenindexering van 6% in het reële scenario), voor de periode 2024-2025 op 5% en voor de periode vanaf 2026 op 4%.

Vorig jaar bij het opstellen van de MPG 2021 is bij de gehanteerde kostenstijging van 4% voor 2022 nog niet het effect van de oorlog in Oekraïne meegenomen, waarbij het afgelopen jaar met name de prijzen van olie en gas gerelateerde grondstoffen en energie enorm zijn gestegen en voor veel andere producten leveringonzekerheden zijn ontstaan als gevolg van handelsbeperkingen. Bij het opstellen van de hercalculaties van de projecten in het kader van bouwgronden in exploitatie is hiermee in het kader van de MPG 2022 rekening gehouden, hetgeen betekent dat de kostenindexering over 2022 voor de betreffende projecten naar boven is bijgesteld.

Groei dan wel krimp van de economie betekent niet automatisch dat meer of minder (bouw)gronden worden verkocht en dat grondprijzen zullen stijgen of dalen. Er zijn veel meer factoren van invloed op grondprijzen en grondverkoop. Te denken valt hierbij onder andere aan ontwikkelingen in de stichtingskosten van woningen, de ligging (bijvoorbeeld in een krimpregio), beschikbaarheid van bouwgronden voor woningbouw, maar ook een risico als stikstofproblematiek kan van invloed zijn op de ontwikkeling van grondverkoop en grondprijzen. Tot slot kan in dit kader ook het Didam-arrest worden genoemd, waarbij de Hoge Raad heeft geoordeeld dat de overheid grond die zij in eigendom heeft in het algemeen niet één op één mag verkopen en de overheid ruimte moet bieden aan potentiële gegadigden om mee te dingen naar een grondpositie.

Gedurende 2022 zijn binnen Maastricht op de volgende gemeentelijke locaties bouwterreinen uitgegeven:

- Ambyerveld 6 vrije sectorkavels;
- Bedrijventerrein Beatrixhaven middengebied laatste kavel circa 5,5 ha.

Voor de projecten bouwgrond in exploitatie is, met uitzondering van de kantoorlocatie Geusselt en de “superkavels” Ambyerveld, het percentage van de opbrengstindexering voor het reële scenario voor 2023 vastgesteld op 2% conform vastgestelde Grondprijzenbrief 2023. Voor de jaren 2024 en 2025 is mede gelet op de huidige economische situatie voorzichtigheidshalve een percentage van de opbrengstindexering aangehouden van 0% Voor de periode vanaf 2026 is dit percentage vastgesteld op 2%, identiek aan het percentage voor het jaar 2023. De keuze voor deze indexeringspercentages wordt ook bevestigd in de Outlook Grondexploitaties 2023 van Metafoor (december 2022) en de Benchmark Gemeentelijke Grondprijzen 2022-2023, uitgevoerd door Stec Groep (december 2022). Het worst case scenario is rekening houdende met het reële scenario in de lijn van de MPG 2021 voorzichtig ingeschat met respectievelijk -2% voor 2023 en -4% voor 2024-2025 en -2% voor de jaren 2026 en verder. Het best case scenario is rekening houdende met het reële scenario in lijn met de MPG 2021 voor 2023 gesteld op 4%, voor 2024-2025 op 2% en vanaf 2026 wederom op 4%.

De wegingsfactoren voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit zijn voor de MPG 2022 opnieuw beoordeeld en hierin zijn ten opzichte van de MPG 2021 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 2021 gehandhaafd op 50% mede gelet op de naar boven bijgestelde kostenindexering voor 2023 tot en met 2025.



De wegingsfactor opbrengststijging blijft gehandhaafd op 50%, aangezien in de betreffende projecten de laatste jaren wel sprake is van groei van aantal uitgiftes en toenemende interesse, maar vooralsnog een sterke groei van de uitgiftes uitblijft.

De wegingsfactor voor de vertraging van de afzet is bij de MPGV 2017 naar beneden bijgesteld van 75% naar 50%. Dit omdat het aantrekken van de uitgiftemarkt in Maastricht wel enigszins merkbaar is, maar vooralsnog een gematigde groei laat zien. Aangezien ook nu bij het vaststellen van de MPGV 2022 nog steeds sprake is van gematigde groei wordt de vertragingstermijn gehandhaafd op 2 jaar.

2.3 Belangrijkste parameters vastgoedportefeuille en overige projecten

2.3.1 PARAMETERS VASTGOEDPORTEFEUILLE

Voor de vastgoedportefeuille zijn alleen een aantal parameters gedefinieerd voor het doorrekenen van het reële scenario: het rentepercentage, de kosten- en opbrengstenindexering en het leegstandspercentage.

Voor de Vastgoedportefeuille worden per deelportefeuille de (top)risico's gedefinieerd en gekwantificeerd. Ook worden van een aantal herontwikkelingsobjecten de toprisico's separaat benoemd. De optelling van de risicobedragen die volgen uit de risicoanalyse per deelportefeuille inclusief de (aanvullende) toprisico'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 2022 en de reële verwachting voor 2023.

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	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
reële scenario	0,50%	0,50%	1,40%	5,00%	1,45%	4,30%	7,7%	7,7%

Vanaf 2018 wordt de werkelijke rente doorbelast naar de vastgoedportefeuille m.u.v. het vastgoeddeel MECC dat in 2015 is aangekocht; hiervoor geldt een afwijkend rentepercentage van 2%. Deze interne rente wordt jaarlijks in december van het jaar bepaald en dan doorbelast. Voor 2022 was deze rente geprognoseerd op 0,50% (Programmabegroting 2022). De werkelijke rente wordt uiteindelijk doorbelast naar de vastgoedportefeuille. De werkelijke rente bedraagt voor 2022 0,50%. Voor 2023 is de rente geprognoseerd op 0,50% (Programmabegroting 2023).

In de Programmabegroting 2023 bedraagt de kostenindexering 2023 5,00%. Deze indexering is conform interne richtlijnen een op een overgenomen. De sterke verhoging wordt veroorzaakt door de oorlog in Oekraïne, hetgeen een forse inflatie veroorzaakt. Dit wordt in hoofdstuk 2.5. verder toegelicht. De opbrengstindexering voor 2023 bedraagt 4,30% en is van toepassing op alle interne verhuringen. Ook hier is het effect van inflatie terug te zien.



Voor de opbrengstindexering 2023 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 2023 8,0% bedraagt (febr. 2023 – febr. 2022).

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%, voor 2020 5,0%, voor 2021 3,6% en voor 2022 7,7%. Dit is tevens het leegstandspercentage voor het reële scenario van 2023. De stijging van het leegstandspercentage wordt nader toegelicht in hoofdstuk 8 Vastgoedportefeuille (paragraaf 8.4.2.3).

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

In de MPG 2022 is voor de kostenindexering van de bouwkosten geen aparte generieke parameter gedefinieerd. Dit omdat de in deze MPG opgenomen bouwprojecten allemaal aanbesteed en gecontracteerd zijn of worden, waardoor de eventuele indexering is/wordt meegenomen in de contracten.

Voor de overige kostenposten van de bouwprojecten, worden dezelfde percentages gehanteerd als voor de BIE.

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 worden 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 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 op een project OHW, wordt in het betreffende project bepaald wat het percentage bedraagt. Voor 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 MPG.V.

De MPG.V 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 2022 - 2026, de nieuwe omgevingswet, kostenverhaal, de nieuwe kadernota grond en vastgoedbeleid, de recente ontwikkelingen met betrekking tot Stikstof en PFAS en de gevolgen van de Corona crisis nader toegelicht. Tot slot wordt ingegaan op het effect van de oorlog in Oekraïne.

2.5.1 VENNOOTSCHAPSBELASTINGPLICHT VOOR GEMEENTEN MET INGANG VAN 2016

Met ingang van 2016 zijn gemeenten belastingplichtig voor de Vennootschapsbelasting. Deze invoering kan leiden tot een belastingplicht voor de vastgoed- en bouwgrondexploitatie. De fiscus heeft bevestigd dat zowel vastgoedexploitaties (fiscaal gezien normaal vermogensbeheer alsmede verliesgevend) alsook de bouwgrondexploitatie (fiscaal gezien verliesgevend) niet leiden tot een vennootschapsbelastingplicht. Dit proces wordt periodiek gemonitord.



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', dit is bijvoorbeeld bij de realisatie van opstallen (zowel gebouwen, maar ook sportparken en het bouwrijp maken van gronden voor de verkoop / erfpacht of verhuur). Hierbij geeft zij in de normale uitoefening van het bedrijf opdrachten 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).

³ Conform uitspraken van de Centrale Raad van Beroep (RSV 1991/125 en NJ 1992/158)



2.5.2.1 Eigenbouwerschap bij bouwprojecten

Vooralsnog is in overleg met de fiscaal adviseur van de gemeente, geconcludeerd dat de gemeente inzake de volgende bouw-/verbouwplannen als eigenbouwer wordt aangemerkt (zie ook hoofdstuk 5):

- Timmerfabriek
- MECC Investeringsplan
- Middenzaal - Theater aan het Vrijthof
- Centre Ceramique Herhuisvesting Muziekschool Kumulus

In situaties van gemengd gebruik (waarbij een gemengd btw regime van toepassing is en de gemeente deels als eigenbouwer wordt aangemerkt) bij bouwprojecten, is goedgekeurd dat de toepassing van de verleggingsregeling achterwege mag blijven⁴. De in paragraaf 2.5.2 genoemde aansprakelijkheden blijven echter in deze situatie onverkort van toepassing.

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

2.5.2.2 Eigenbouwerschap bij onderhoudswerkzaamheden

De gemeente laat voor de objecten / panden die zij in eigendom heeft (de gemeentelijke Vastgoedportefeuille, zie hoofdstuk 8) een MeerJaren Onderhouds Prognose (MJOP) opstellen voor alle planmatig groot onderhoud (zie paragraaf 8.1.3.3). Op basis van dit MJOP laat de gemeente vervolgens de onderhoudswerkzaamheden uitvoeren. Ook hiervan is gekeken in welke gevallen de gemeente als eigenbouwer kan worden aangemerkt.

De gemeente kan alleen als eigenbouwer worden aangemerkt indien het gaat om het uitvoeren van 'werken van stoffelijke aard'. Bij groot planmatig onderhoud wordt als werk aangemerkt 'onderhoudswerkzaamheden die verder gaan dan het enkel in stand houden van een gebouw'⁵. Hierbij valt in grote lijnen te denken aan de volgende werkzaamheden: schilderwerk, vervangende dakwerkzaamheden en vervangende installatiewerkzaamheden⁶.

De overall conclusie is dat voor het uitvoeren van deze onderhoudswerkzaamheden de gemeente, behoudens de panden voor eigen huisvesting (panden gebruikt 'als overheid'), grotendeels als eigenbouwer wordt aangemerkt (panden gebruikt 'als btw-ondernemer').

Anders dan bij bouwprojecten, waarbij de bouw / verbouw van het betreffende object vooralsnog als één opdracht (werk) wordt gezien, is dit niet van toepassing bij onderhoudswerkzaamheden.

De gemeente wordt wettelijk gezien als één aanbestedende dienst. Alle opdrachten die de gemeente Maastricht (aanbestedende dienst) in de markt zet en/of een overeenkomst (overeenkomst onder bezwarende titel) sluit met een opdrachtnemer voor de levering van goederen, diensten of werken, moeten worden aanbesteed volgens de regels van de Aanbestedingswet 2012 (herzien 2016)⁷. Met

⁴ Zie paragraaf 2.3.6 van het 'besluit Omzetbelasting en compensatie van omzetbelasting bij publiekrechtelijke lichamen'.

⁵ Bron: <https://www.pianoo.nl/nl/metrokaart/wat-zijn-werken-leveringen-diensten>

⁶ In bijlage II van de Richtlijn 2014/24/EU staat een limitatieve lijst van werkzaamheden die onder Werken vallen.

⁷ De Aanbestedingswet 2012 bevat behalve regels voor overheidsopdrachten boven de Europese drempel (deel 2) óók voorschriften voor aanbestedingen van overheidsopdrachten onder (deel 1) de Europese drempelbedragen.



andere woorden, gelijksoortige inkopen die door de gemeente Maastricht worden ingekocht, worden door de aanbestedingswet als één opdracht gezien.

Om te voldoen aan de wet- en regelgeving, worden de verschillende onderhoudswerkzaamheden door de gemeente Maastricht op basis van het MJOP per soort aanbesteed, waarbij voor veel van deze onderhoudswerkzaamheden raamovereenkomsten zijn gesloten⁸.

Hieruit vloeit uiteindelijk een opdracht voort, waarbij de werkzaamheden betrekking hebben op zowel panden gebruikt 'als overheid' en panden gebruikt 'als btw-ondernemer'. De opdrachtnemer/aannemer stuurt derhalve ook facturen voor het totaal van deze werken.

Omdat deze wettelijk voorgeschreven vorm van aanbesteden in het kader van het eigenbouwerschap ook een soort van 'gemengd gebruik' omvat, heeft de gemeente Maastricht dit voorgelegd aan de belastingdienst⁹. Hiertoe is de volgende vraag voorgelegd:

“is de belastingdienst met ons van mening dat splitsing in de geschetste situatie buiten toepassing kan blijven en dat de Gemeente Maastricht niet is aan te merken als eigenbouwer?”

Echter de belastingdienst heeft inmiddels laten weten hierin niet mee te willen gaan.

Deze uitspraak van de belastingdienst geeft de gemeente Maastricht nu een aantal mogelijkheden.

1. De gemeente gaat bij de opdrachtnemers van de betreffende onderhoudswerken waarmee raamcontracten zijn gesloten, aanvullende voorwaarden stellen inzake de panden waar de gemeente als eigenbouwer wordt aangemerkt (panden gebruikt 'als btw-ondernemer');
2. De gemeente neemt het standpunt van de belastingdienst ter kennisneming aan en onderneemt voornamelijk geen actie inzake het eigenbouwerschap in relatie tot de betreffende onderhoudswerkzaamheden. Bij het opnieuw aanbesteden van de onderhoudswerkzaamheden wordt dan ook opnieuw de afweging gemaakt inzake het eigenbouwerschap en de daarmee gemoeide voorwaarden / consequenties.

Beide mogelijkheden hebben consequenties / brengen risico's met zich mee.

Ad 1. Zo kan het stellen van aanvullende voorwaarden gedurende een lopend (raam)contract juridische consequenties hebben, evenals een prijsverhogende werking (zowel de verwachting dat de prijsvorming hoger zal zijn, als de extra gemeentelijke apparaatskosten die dit met zich meebrengt), en zelfs tot gevolg hebben dat aannemers / opdrachtnemers zullen afhaken (het werk niet meer willen uitvoeren).

Ad 2. Het niet meenemen van het eigenbouwerschap in de opdrachten, kan consequenties hebben wanneer een aannemer failliet zou gaan. Als deze aannemer bij zijn faillissement verzuimd heeft (een deel van) de loonheffing en / of (een deel van) de verschuldigde BTW af te gedragen, dan kan de belastingdienst voor de werkzaamheden aan de panden gebruikt 'als btw-ondernemer', deze nog niet afgedragen loonheffing en / of BTW bij de gemeente verhalen.

⁸ Dit zijn overeenkomsten met één of meerdere leveranciers voor gemeente brede inkoopbehoeften (beschouwd over een periode van 4 jaar). Binnen deze raamovereenkomst kan worden ingekocht met in achtneming van de regels van de overeenkomst. Inkopen buiten een bestaande raamovereenkomst om is niet toegestaan en onrechtmatig.

⁹

De Staatssecretaris van Financien heeft in het Besluit van 25 januari 2012, Nr. BLKB 2012/175M (paragraaf 2.3.6) goedgekeurd dat gemeenten bij gemengde projecten (zowel optreden als overheid en als ondernemer) niet verplicht zijn om de verleggingsregeling toe te passen zodat splitsingsvraagstukken kunnen worden vermeden. Onder toepassing van de genoemde goedkeuring achten wij een splitsing dan ook niet nodig.



Tevens is middels de Risman methode (standaard methode die wordt toegepast bij projecten om de risico's in te schatten) in kaart gebracht wat er allemaal aan risico's kan worden verwacht.

Hierbij is in overweging genomen dat er de afgelopen jaren geen enkele aannemer bij grote onderhoudswerken failliet is gegaan en er dus geen risico voor de gemeente is geweest. De omvang van de mogelijke financiële risico's is hier dan ook minimaal ingeschat.

Door het toepassen van risicomanagement en dit ieder jaar te blijven monitoren, achten wij het voldoende om vooralsnog geen extra maatregelen toe te passen inzake eigenbouwerschap bij grote planmatige 'onderhoudswerkzaamheden die verder gaan dan het enkel in stand houden van een gebouw' (schilderwerkzaamheden, vervangende dakwerkzaamheden en vervangende installatiewerkzaamheden).

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**¹⁰. In de MPG 2019 zijn de wijzigingen ten opzichte van de eerdere notities uit 2016 en 2018 uitgebreid toegelicht.

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).

In januari 2020 is een geactualiseerde notitie MVA gepubliceerd, welke met ingang van de begroting 2021 van toepassing is. In deze notitie zijn alle vragen en antwoorden op de vorige notitie MVA (2017) tot 1 juli 2019 verwerkt. Onderstaand is een korte toelichting gegeven inzake de toevoegingen t.o.v. de vorige notitie. In de MPG 2020 zijn de toevoegingen ten opzichte van de eerdere notitie uit 2017 toegelicht.

De notities erfpacht 2017 en riolering 2014 blijven vooralsnog ongewijzigd en zijn nog steeds van toepassing.

¹⁰ De notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) is te vinden op de website: www.commissiebbv.nl



2.5.4 COALITIEAKKOORD 2022 – 2026

In juni 2022 is het Coalitieakkoord 2022 – 2026 vastgesteld. Hierin is geformuleerd de gezamenlijke ambitie voor Maastricht in de regeringsperiode 2022 – 2026 en de daaraan verbonden uitgewerkte plannen en acties.

In dit akkoord zijn een 12-tal terreinen genoemd waarvoor concrete plannen en acties zijn geformuleerd die als antwoord dienen op de vraag hoe de coalitie verbondenheid in, met en van de stad Maastricht zal waarmaken.

Deze toekomstperspectieven hebben allemaal in meer of mindere mate een relatie met het gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid. In deze MPGK 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 Gebiedsontwikkeling

Op het terrein van gebiedsontwikkeling heeft Vastgoed vanzelfsprekend een grote bijdrage aan de omschreven ambities. Verschillende projectteams richten zich op het aanpakken van de oost-west-barrière, alsmede onder andere ook de doorontwikkeling van Randwyck. Hier wordt concreet gefocust op de herinrichting en upgradering van de openbare ruimte in het Hart van het gebied en op het ontwikkelen van gronden ten behoeve van nieuwbouw voor verschillende doeleinden. Hierbij wordt ook gekeken naar de aansluiting op de groene loper. Daarnaast wordt er vanuit Vastgoed ook actief bijgedragen aan grote ontwikkelingen zoals het ENCI-terrein, Limmel aan de Maas en Belvedere. Bovengenoemde ontwikkelingen komen dan ook allemaal aan bod in deze MPGK.

2.5.4.2 Wonen

De kern van het woonbeleid is dat er voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen voor de huidige en toekomstige Maastrichtenaren beschikbaar zijn. Hierbij wordt ook de bouw van studentencampussen gefaciliteerd. Vastgoed heeft hierin in de meeste gevallen een faciliterende rol waarbij dit woonbeleid in acht wordt genomen. Denk hierbij aan de ontwikkeling(en) Mosa Porselein en rondom Randwyck.

2.5.4.3. Klimaat en energie

Vanwege het belang van de gezondheid en het leefklimaat van de inwoners van Maastricht zijn klimaat en energie majeure thema's de komende periode. Uiteraard zijn er gespecialiseerde teams die alle kennis rondom deze thema's hebben. Desondanks wordt het ook meegenomen in bepaalde beslissingen en overwegingen binnen Vastgoed. Denk hierbij aan de ondersteuning bij het aanpakken van de hoogwaterproblematiek door middel van strategische verwervingen, een bijdrage leveren aan het vergroenen van de gehele stad en het stimuleren van verduurzaming van nieuwbouwprojecten en circulariteit van bouwmaterialen.

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 de fysieke leefomgeving. 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.

Inmiddels is bekend dat de nieuwe Omgevingswet 1 januari 2024 in werking zal treden.

Binnen de gemeente Maastricht zijn verschillende werk en projectgroepen – aangestuurd door een Kernteam Omgevingswet - hard aan het werk met als doelstelling het management en medewerkers binnen de gemeente Maastricht optimaal toe te rusten om bij inwerkingtreding de Omgevingswet conform de gestelde eisen én de gemeentelijke ambities uit te kunnen voeren.

Zo wordt er op dit moment gewerkt aan de vier kerninstrumenten van de wet: de Omgevingsvisie Maastricht 2040 is in oktober 2020 vastgesteld (vervangt de Structuurvisie Maastricht 2030). Deze wordt momenteel geactualiseerd op basis van nieuwe inzichten. Daarnaast zijn de eerste Omgevingsprogramma's opgesteld en is de door de raad vastgestelde Transitieaanpak Omgevingsplan (2021) nu in uitvoering en met de nieuwe werkwijze van de Omgevingsvergunning wordt zowel qua techniek en software als qua proces en dienstverlening in de praktijk geoefend.

2.5.6 NIEUWE KADERNOTA GROND- EN VASTGOEDBELEID

In de Kadernota grond- en vastgoedbeleid zijn de algemene uitgangspunten van het grond- en vastgoedbeleid opgenomen. Het grond- en vastgoedbeleid is een ondersteunend middel om ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke doelen in de fysieke leefomgeving te realiseren.

Met de Kadernota geeft de gemeente aan op welke wijze en met welke instrumenten zij uitvoering wenst te geven aan de opgaven en ambities in de fysieke leefomgevingen en huisvestingsvraagstukken.

Mede gelet op de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet en de vastgestelde Omgevingsvisie Maastricht 2040 is de Kadernota grond- en vastgoedbeleid uit 2012 herzien. De herziening van de Kadernota is op 27 september 2022 vastgesteld door de raad.

Met de geactualiseerde Kadernota beogen we de instrumenten van het grond- en vastgoedbeleid zodanig in te zetten dat onze ambities en opgaves in de fysieke leefomgeving van Maastricht, zoals onder meer vastgesteld in de gemeentelijke Omgevingsvisie en het Coalitieakkoord 2022-2026, optimaal gerealiseerd kunnen worden.

In de Kadernota wordt de basis gelegd voor een verdergaande integrale afweging door bij nieuwe (locatie)ontwikkelingen naast de brede financiële gevolgen die ontstaan door de ontwikkeling ook de beoogde maatschappelijk impact van de ontwikkeling in beeld te brengen.

De rol van de gemeente ten aanzien van ontwikkelingen wordt voortaan situationeel bepaald (situationeel grondbeleid), hierdoor kan maatwerk worden geleverd. Het grond- en vastgoedbeleid biedt hiermee een effectief en flexibel kader om te sturen en handelen waar dat nodig is. Een pro-actief aankoopbeleid aangevuld met strategisch aankoopbeleid ondersteunt hierbij.

In de Kadernota wordt ook nog op andere onderwerpen nader ingegaan, waarnaar korthedshalve zij verwezen (niet limitatief), met betrekking tot grondbeleid:

- publiek private samenwerking (PPS);
- gronduitgifte en grondprijzenbeleid;
- faciliteren private initiatieven;



- kostenverhaal;
- besluitvormingsprocedure, kaderstelling en controle;

met betrekking tot vastgoedbeleid:

- kostendekkende gemeentelijke vastgoedexploitatie;
- wijze van berekening kostprijsdekkende huur;
- verkoop van vastgoedobjecten (panden);
- meerjarig planmatig onderhoud vastgoed (MJOP);
- kaders en besluitvormingsproces met betrekking tot vastgoedinvesteringen,
- en ook enkele beleidsmatige grond- en vastgoedgerelateerde thema's, zoals o.a. verduurzaming, toegankelijkheid en leegstandsbeheer.

2.5.7 STIKSTOF EN PFAS

Stikstof:

In het verleden vormde het PAS (programma aanpak stikstof) een basis voor het verlenen van natuurwetvergunningen (Wet Natuurbescherming – Wnb) waar door stikstof een negatief effect is op beschermde natuurgebieden. Sinds mei 2019 is door de Raad van State verboden om met het PASvergunningen te verlenen en de negatieve effecten daarvan pas achteraf te compenseren met stikstof reducerende maatregelen. Zo lang de betreffende Natura 2000-gebieden nog niet in een gunstige staat van instandhouding zijn én ze overbelast zijn voor stikstof, is het moeilijk nieuwe stikstofactiviteiten te vergunnen.

Zowel vanuit het Ministerie als de Provincie Limburg is inmiddels beleid ontwikkeld voor de korte en de lange termijn. Landelijk is de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering op 1 juli 2021 van kracht geworden. Daarin biedt het Rijk perspectief hoe de Nederlandse natuur op termijn weer in een gunstigere staat van instandhouding kan komen. Door de stikstof reducerende maatregelen in de bouwsector in deze wet, waren sinds 1 juli 2021 alle werkzaamheden voor aanleg, bouw en sloop vrijgesteld van vergunningplicht (geen plafond). Dit betrof alleen tijdelijke stikstofemissies vanuit de bouwsector. Deze zogenaamde “bouwvrijstelling” is aangevochten bij de rechter en op 2 november 2022 in strijd verklaard met de Habitatrictlijn, deze is niet meer toepasbaar. Voor sloop/aanleg/bouwfases betekent dit een terugval naar het regime van voor 1 juli 2021 (depositie effecten als gevolg van werkzaamheden berekenen in AERIUS, waarbij geen effect mag optreden omdat dit niet vergunbaar is).

De verwachting van de Provincie Limburg is, dat de meeste Limburgse Natura 2000-gebieden nog langere tijd (deels) overbelast zullen zijn. De meeste Zuid-Limburgse Natura 2000-gebieden hebben namelijk delen waar zeer stikstofgevoelige habitats voorkomen (lage KDW). De landelijke versnellingsdoelstelling (74% van de hectares niet meer stikstofoverbelast in 2030) brengt juist deze meest kwetsbare stukken natuur nog niet op een veilig niveau, waardoor de toets van plannen en projecten nog langere tijd zeer streng zal blijven.

Kort samengevat zijn de belangrijkste effecten van het nieuw vastgestelde beleid voor Maastricht voorlopig als volgt:

- Aanleg-, sloop- en bouwfases van projecten: deze moeten sinds 02-11-2022 weer doorgerekend worden op mogelijke vergunningplicht Wet Natuurbescherming. Andere tijdelijke effecten (bv van evenementen) zijn ook nog vergunning plichtig. Waarschijnlijk vervalt de bouwvrijstelling medio 2022 als gevolg van jurisprudentie.
- Gebruiksfase woningbouw: indien uit een AERIUS-berekening blijkt dat er een effect is van de gebruiksfase, kan vanuit het Stikstofregistratiesysteem (SSRS) deze toename vergund worden.



Provincie Limburg verleent een vergunning indien er ruimte is in het SSRS. Het SSRS was gevuld met depositiewinst vanuit de 100km maatregel op snelwegen. Deze is recent in jurisprudentie in strijd met de Habitatrichtlijn verklaard, waardoor het SSRS nu leeg is. Het SSRS zal in de toekomst gevuld worden met vervallen deposities uit de Warme saneringsregeling varkenshouderij. Aangezien er weinig varkenshouderijen zijn in de omgeving van Maastricht, is de verwachting dat Maastrichtse woningbouwprojecten in de nabije toekomst niet vergund kunnen worden uit het SSRS en alle woningbouwprojecten onder de drempel van vergunningplicht moeten blijven.

- Gebruiksfase andere projecten (niet woningbouw zijnde): het effect zal met AERIUS berekend moeten worden. Een effect betekent niet dat een project geen doorgang kan vinden. Mogelijkheden om projecten door te laten gaan zijn een ecologische voortoets (eventueel met intern salderen), ecologische passende beoordeling en/of vergunningverlening door Provincie Limburg (extern salderen). Dit is maatwerk. Extern salderen is door recente jurisprudentie erg moeilijk geworden en kan bijna niet meer toegepast worden.
- Begin 2022 is een aanpassing gedaan in AERIUS Calculator, waardoor stikstofeffecten tot maximaal 25km van de bron doorgerekend worden. Dit geldt voor alle bronnen. Hierdoor is er eerder een vergunning plichtig effect van plannen en projecten in Maastricht-West, die verder dan 5km van een Natura 2000-gebied afliggen. Dit komt doordat verkeerseffecten eerder op 5km rekenkundig werden afgekapt, en nu ook tot 25km afstand worden doorgerekend. Deze afkapgrens van 25km ligt nu voor de rechter en de verwachting is dat deze voor de zomer 2022 in strijd met de Habitatrichtlijn verklaard zal worden. Dit heeft geen gevolgen voor projecten in Maastricht, omdat er ook binnen 25 km een aantal Natura 2000-gebieden liggen waar sneller effect op is dan gebieden verder weg.
- Dit betekent dat met name plannen en projecten die een grote verkeer aantrekkende werking hebben, in de hele stad moeilijk te realiseren zullen zijn de komende jaren. Kleinere projecten kunnen ook problemen ondervinden als ze relatief dicht bij een Natura 2000-gebied liggen (Maastricht Zuidwest en Maastricht-Oost).

PFAS:

PFAS staat voor Poly- en PerFluor Alkyl Stoffen, een stofgroep die stoffen als PFOS en PFOA bevat. Het komt diffuus verspreid voor in de bodem in Nederland en Europa en wordt op veel plaatsen in gehalten boven de detectielimiet aangetroffen. Als gevolg daarvan trad stagnatie op in het verzet van grond en baggerspecie. In December 2021 is de laatste versie verschenen van het 'Handelingskader PFAS'. Het handelingskader beoogt de stagnatie in het verzet van grond en baggerspecie waar mogelijk op te heffen.

De gemeente heeft eind 2020 tevens de bodemkwaliteitskaart voor PFAS (poly- en perfluoralkylstoffen) vastgesteld. De bodemkwaliteitskaart vormt de basis voor hergebruik en toepassing van grond die (licht) verontreinigd is met PFAS. Hierdoor kan sneller en gemakkelijker worden bepaald waar grond kan worden hergebruikt, zonder dat aanvullend onderzoek naar PFAS hoeft plaats te vinden.

Onderzoek naar PFAS hoeft nu enkel nog plaats te vinden indien de resultaten van een vooronderzoek hier aanleiding toe geven. Vooral nog zijn er in de bodem van de Gemeente Maastricht slechts enkele kleine 'spots' met PFAS boven de hergebruiksnorm aangetroffen.

Het Ministerie werkt nog steeds aan een algemene methodiek voor de omgang met niet-genormeerde stoffen, en specifiek de zeer zorgwekkende stoffen (ZZS), in bodem en baggerspecie, om vergelijkbare stagnatie in de toekomst te voorkomen. In Europees verband wordt momenteel gekeken naar een bronaanpak om het gebruik van PFAS in producten zo veel mogelijk te gaan beperken.

Voor de in deze MPG 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

Na twee jaar zijn in april 2022 bijna alle corona maatregelen van tafel. Desondanks zijn de effecten van deze pandemie nog steeds voelbaar binnen de vastgoedportefeuille. De impact op de grond- en vastgoedexploitaties is reeds voorzien in de voorziening dubieuze debiteuren. Hierop is geen aanvulling nodig.

Het effect van de coronacrisis op de vastgoedportefeuille van de gemeente Maastricht is dat de gemeente in 2020 is gestart met het aanbieden van huurbetalingsregelingen en het opschorten van huurinvordering. Hiermee is de mogelijkheid geboden om huuruitstel aan te vragen voor de periode 15 maart 2020 tot en met 31 maart 2022. Ook heeft het College op 6 april 2021 een huurkortingsregeling vastgesteld voor de commerciële verhuur van gemeentelijk vastgoed voor de periode 15 maart 2020 t/m 31 maart 2021. De effecten van deze mogelijkheden zijn, net als in 2022, voorzien middels een omzetcorrectie in de reguliere exploitatie Bebouwd Onroerend Goed.

In de cijfermatige opstelling van de resultaten en de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen van de vastgoedportefeuille voor 2023 is, vanwege de reeds aangehouden voorziening dubieuze debiteuren, met de gevolgen van de Coronacrisis geen rekening gehouden. Verdere toelichting hierover wordt gegeven in hoofdstuk 8.1.6.3.

2.5.9 GEVOLGEN OORLOG OEKRAÏNE

In februari 2022 is de oorlog in Oekraïne begonnen, met grote gevolgen van dien. Onzekerheid rondom de toevoer van gas en olie vanuit Rusland zorgde vanaf 2022 voor een verdere en flinke stijging van de energieprijzen in Nederland. Deze stijging werd tevens doorgerekend in verscheidene producten met als gevolg een hogere prijs. De stijging van de energieprijzen en de producten zorgt ervoor dat de inflatie piekt tot 14,5% in september 2022.

Een ander effect van de oorlog in Oekraïne is een stijging van de rente. Om de inflatie te drukken heeft de Europese centrale bank meermaals de rente verhoogd. Dit beperkt de leencapaciteit van huishoudens en zorgt voor een minder sterke stijging van de woningprijzen.

Ook heeft de oorlog zijn effect op de handelsstromen tussen Rusland, Oekraïne en landen binnen Europese Unie (hierna: "EU"). Door verstoringen in de handelsstromen zijn sommige (onderdelen van) producten lastig of niet te verkrijgen. Dit zorgt ervoor dat producten een lange levertijd hebben of voorlopig helemaal niet geleverd kunnen worden.

Specifiek voor het vastgoed van de gemeente Maastricht betekent dit een forse indexatie van de commerciële huur. Daarnaast worden (landelijke) regelingen aangeboden en heeft de Gemeente Maastricht een Noodfonds Energiekosten opgericht. Hiermee wordt de nodige ondersteuning aangeboden.

Zoals ook al kort omschreven in hoofdstuk 2.2. heeft de inflatie ook zijn effect op de bouwgronden in exploitatie. De kosten voor bouw- en woonrijp maken vallen hoger uit en daarom wordt er met hogere indexatiepercentages gerekend in de exploitaties. Ook kan het bouwtraject vertraging oplopen door de verstoringen in de handelsstromen. Daarnaast heeft het tevens een negatief effect op de financieringskosten, echter is dit nu nog niet merkbaar in de rente zoals nu weergegeven, maar zal het effect naar verwachting geleidelijk zijn uitwerking hebben.



2.5.10 KOSTENVERHAAL

Bij de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 is ook het zogenaamde kostenverhaal ingevoerd (als onderdeel van de aan de Wro gekoppelde Grondexploitatiewet).

Ook in de nieuwe Omgevingswet heeft het kostenverhaal een plek gekregen.

De gemeente is wettelijk verplicht¹¹ de kosten die door de gemeente worden gemaakt voor een fysieke ontwikkeling waarbij een wijziging van het planologisch regime vereist is en hierdoor een bouwplan¹² mogelijk is, te verhalen op de initiatiefnemer. Welke kosten de gemeente verplicht is te verhalen, zijn limitatief voorgeschreven in de kostensoortenlijst¹³. Dit zijn kosten die gemaakt worden door de gemeente voor publieke voorzieningen die direct verband houden met de bouwactiviteiten (voor het betreffende bouwplan).

Bij gemeentelijke plannen (plannen waar de gemeente eigenaar is van de gronden) zijn de verplichte kosten van de gemeente opgenomen in de grondexploitatie en worden deze 'verhaald' door middel van de verkoop van de bouwgronden.

Bij plannen van derden (plannen waar de gemeente geen of slechts gedeeltelijk grondeigenaar is) kan de gemeente de kosten verhalen, of privaatrechtelijk via een overeenkomst of publiekrechtelijk via een exploitatieplan (Wro) en vanaf 1 januari 2024 via het opnemen van kostenverhaalregels in het Omgevingsplan¹⁴.

Tot nu toe heeft de gemeente bij plannen van derden het verplicht kostenverhaal altijd privaatrechtelijk kunnen verhalen via een antieure overeenkomst. Het maken van vrijwillige afspraken tussen de gemeente en initiatiefnemers in een zogenaamde antieure overeenkomst heeft ook de voorkeur van de wetgever. Ook in de nieuwe Omgevingswet is de insteek om zo veel mogelijk antieure te contracteren.

Naast het wettelijk verplichte kostenverhaal conform de kostensoortenlijst, is er ook nog niet bij wet verplicht kostenverhaal, ook wel genoemd gebiedsoverstijgend kostenverhaal¹⁵.

Voor dit laatste kostenverhaal dient aanvullend beleid te worden gedefinieerd en vastgesteld.

Tot heden heeft Maastricht geen nader beleid hiervoor vastgesteld en daarom worden deze gebiedsoverstijgende kosten niet verhaald op andere initiatiefnemers.

Met de op handen zijnde invoering van de nieuwe Omgevingswet en de geactualiseerde kadernota grond- en vastgoedbeleid (paragraaf 2.5.6), wil de gemeente Maastricht de mogelijkheden van dit gebiedsoverstijgend kostenverhaal nader onderzoeken.

Dit onderzoek zal bestaan uit twee delen:

¹¹ Wro afdeling 6.4 en vanaf 01.01.2022 Omgevingswet (Ow) afdeling 13.6

¹² Wat als bouwplan bedoeld is, wordt in artikel 6.2.1 van de Bro (Wro) gedefinieerd

¹³ De kostensoortenlijst is opgenomen in artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro (Wro) en bijlage IV Omgevingsbesluit (Ow met ingang van 01.01.2022)

¹⁴ En bij kostenverhaal met tijdvak ook via een omgevingsvergunning voor een zogenaamde buitenplanse omgevingsactiviteit voor zover sprake is van een activiteit die in strijd is met een in het omgevingsplan aan een locatie toegedeelde functie of via een projectbesluit. (Zie artikel 13.14 OW)

¹⁵ Met gebiedsoverstijgend kostenverhaal wordt hier bedoeld, het verhalen van kosten voor: bovenwijkse voorzieningen (Wro en Ow), bovenplanse kosten (Wro) en bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen (Wro) / financiële bijdrage in het Omgevingsplan (Ow)



Deel 1 omvat een inventarisatie van de voorzieningen en ontwikkelingen die de gemeente in de periode 2024 – 2040 verwacht te realiseren en een inventarisatie van het programma (de projecten) die naar verwachting in de periode 2024 – 2040 gerealiseerd kan worden. Deze inventarisaties worden opgenomen in een rapport dat ter besluitvorming aan het college wordt voorgelegd om dit al dan niet verder te vertalen naar een uitwerkingsnota.

Deel 2: Het (laten) opstellen van de uitwerkingsnota.

Deel 1 is eind vorig jaar opgepakt en de verwachting is dat het rapport eind dit jaar ter besluitvorming zal worden voorgelegd.

Pas als besloten is deel 2 uit te (laten) voeren en wanneer de uitwerkingsnota is vastgesteld, kan het gebiedsoverstijgend kostenverhaal ook daadwerkelijk verhaald worden. Of het verhalen van deze gebiedsoverstijgende kosten zowel privaatrechtelijk (overeenkomst) als ook publiekrechtelijk (kostenverhaalsregels in een Omgevingsplan) afdwingbaar zal zijn, zal ook nader onderzocht worden.



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 vastgesteld¹⁶. 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.

¹⁶ Bron: Commissie BBV, Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken juli 2019



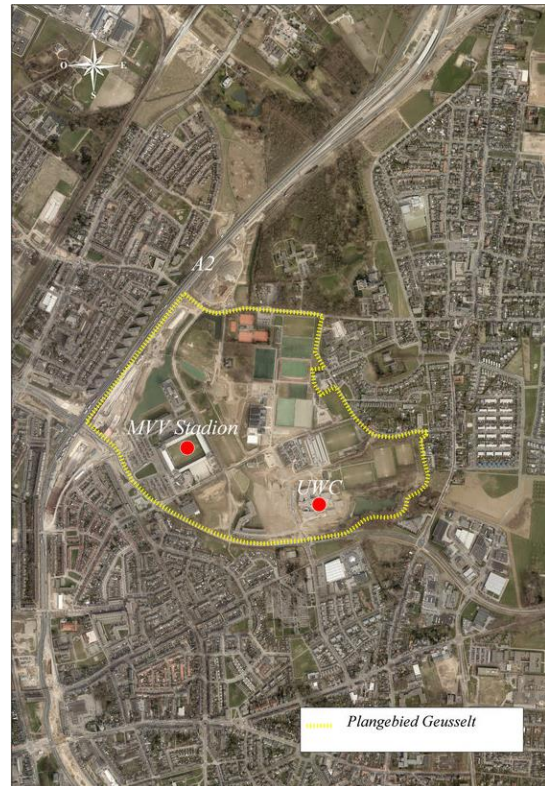
3.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten

3.3.1 GEUSSELT

Plangegevens

In februari 2006 heeft de gemeenteraad het Masterplan Geusselpark vastgesteld. De belangrijkste ambitie daarbij vormde 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 Leisure functies (inclusief gemeentelijke sporthal), alsmede de daartoe noodzakelijke aanpassing van de ontsluitings-structuur.

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 het Geusseltbad, sportpark en UWC Maastricht is inmiddels al geruime tijd gereed, wat ook geldt voor de nieuwe, met elkaar verbonden vijfverpartijen waarin het parkontwerp voorzag.



In 2021 werd de laatste hand gelegd aan een aantal ingrepen die allen bijdragen aan de gewenste verbetering van de verblijfskwaliteit van het openbare park, zoals de aanleg van een ecologische zone nabij de Heukelstraat, de aanleg van bloemrijk grasland op diverse grondlichamen en tot slot de gedeeltelijke herinrichting van de Stadionweg als fietsstraat (tussen de aanhaking op de Severenstraat en het kantoorgebouw van DHL). Ook de inrichting van de parkeerplaats voor bezoekende touringcars op de hoek Olympiaweg/Stadionweg nabij het Geusseltstadion en de gemeentelijke sporthal zorgde voor een noodzakelijke kwaliteitsverbetering.

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.
- Collegebesluit d.d. 27 september 2022 inzake aanvraag voor versnelling woningbouw en Rijkssubsidie (MIRT) met o.a. inbreng herinrichting Stadionplein.

Actualisatie 2022

De aanvullende woonbebouwing (op de zogenoemde woonscheggen 1 en 2) is lange tijd uitgebleven, doch het initiatief van Bouwinvest uit 2020 om te komen tot een invulling gaat haar vruchten afwerpen. Het plan van de RO groep (namens de eigenaar Bouwinvest) voor 336 woningen verdeeld over drie bouwblokken is ultimo 2021 via een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht, waarna de gemeenteraad in april 2022 het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Nadat het bestemmingsplan in juni 2022 onherroepelijk was geworden, kon begin december 2022 de omgevingsvergunning verleend worden. Deze is in januari 2023 onherroepelijk geworden, en naar verwachting zal medio 2023 met de gefaseerde realisatie worden begonnen. De opleveringen zijn voorsnog gepland vanaf maart 2024. Op basis van deze planning wordt in januari 2024 gestart met de aanleg van de openbare infrastructuur. Met het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning vervalt het in 2010 contractueel overeengekomen recht van Bouwinvest om de betreffende bouwgrond (tegen geïndexeerde koopsom) terug te leveren aan de gemeente.

Na de afronding van diverse werkzaamheden in het park in de afgelopen jaren resteert nu nog het voornemen voor de realisatie van de brugdam Olympiavijver. De timing van de voorbereiding en realisatie daarvan is afhankelijk van de budgettaire mogelijkheden binnen de grondexploitatie, dus het realiteitsgehalte van dat laatste onderdeel is voorlopig nog ongewis.

Nu de realisatie van de woningbouw op de woonscheggen in het verschieft ligt, komt bovendien nu ook weer de herinrichting van het volledige Stadionplein binnen handbereik. Dat programmaonderdeel maakte oorspronkelijk deel uit van de grondexploitatie zoals die initieel in 2006 werd vastgesteld, maar werd bij de herijking in 2011 om budgettaire redenen uit het programma gehaald.

De herinrichting van het Stadionplein is ook weer actueel in het licht van het coalitieprogramma uit 2022, waarin het College zich een aantal belangrijke, nieuwe ambities heeft gesteld voor wat betreft De Geusselt in het algemeen, en het Stadionplein in het bijzonder. Die ambities zijn ook verwoord in de Begroting 2023, en luiden als volgt:



- Het transformeren van de openbaar ruimte volgens het STOP-principe.
- Realiseren van een mobiliteitshub
- Completeren van de Groene Loper door de realisatie van het ontbrekend stuk tussen het Stadionplein en de Stadionweg
- Verbeteren van de fietsvoorzieningen aanhakend op de Groene Loper.

Verkend wordt in hoeverre deze herinrichting van het Stadionplein gekoppeld kan worden aan de realisatie van studentenhuisvesting op de zuidwesthoek van het Stadionplein. De behoefte aan (en belangstelling vanuit de markt voor) studentenhuisvesting is het afgelopen jaar significant gegroeid, waarbij ook deze locatie binnen de Geusselt (waarop in het Masterplan kantoorgebouwen zijn voorzien) mogelijk opportuun is geworden. In de eerste helft van 2023 zal de haalbaarheid daarvan duidelijk moeten worden middels het uitzetten van een tenderprocedure.

De investeringskosten van de herinrichting van de openbare ruimte, waarvan de uitwerking nog zal volgen, zijn vooralsnog geraamd op € 10,5 mln., e.e.a. op basis van (landelijke) kencijfers en ervaringen uit recente projecten en zonder grondverwerving. Circa 65% van die kosten kunnen gedekt worden middels een verkregen Rijkssubsidie (MIRT). De overige 35% zal via cofinanciering door de gemeente worden opgebracht.

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 € 555.115

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2022. Het reële scenario betreft een sluitende grondexploitatie, rekening houdende met de voorziening Stedelijke Programmering. De gronduitgiften staan in dit scenario gepland voor 2027 (kantoren). Het totale risico in het reële scenario is niet voorzien binnen de grondexploitatie Geusselt.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Geusselt	3.108.799	15.790.201	18.899.000	555.115	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Geusselt	- 2.087.382	0	981.937

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2023 bedraagt voor de gemeente voor het plan Geusselt € 607.032.



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 Omgevingsvisie 2040 wordt het belang van deze ontwikkelplek voor stad en regio onderstreept, en bovendien wordt zulks inmiddels ook (versterkt) herbevestigd in het Coalitieakkoord 2022-2026 Maastricht, stad van verbondenheid.

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 upgradering van de openbare ruimte in het Hart van het gebied. Dit plan, genaamd Brightlands MHC Plandeel 1, wordt in paragraaf 6.3.3.1 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;
- Omgevingsvisie 2040, vastgesteld bij raadsbesluit van 6 oktober 2020;



- Raadsbesluit ter vaststelling van de Programmabegroting 2023 op basis van het Coalitieakkoord 2022-2026 *Maastricht, stad van verbondenheid*, d.d. 8 november 2022.

Actualisatie 2022

Herinrichting openbare ruimte Plandeel 1

Net als in de voorafgaande jaren lag de focus van de gebiedspartners ook in 2022 op de voorbereiding van de herinrichting van de openbare ruimte. Dat is ook in 2022 weer een weerbarstig proces gebleken, waarbij - met de start van de realisatie van de belangrijke kwalitatieve upgrading van het Forumplein - slechts in beperkte mate resultaat is geboekt. In paragraaf 6.3.2.1 wordt daar uitgebreid op ingegaan.

Tegelijkertijd staan we aan het begin van een 'doorstart' van de campusontwikkeling, waarbij we 'samen bouwen aan een nieuw verhaal', zoals de slogan luidt van een inspiratiesessie in maart 2023. Die bijeenkomst is door de gemeente geïnitieerd en bedoeld om samen met de stakeholders en veel andere betrokkenen ideeën uit te wisselen over de doorontwikkeling van de campus naar een wereldwijd toonaangevende campus. Een campus met een dynamisch ecosysteem waar onderwijs, onderzoek, innovatie en valorisatie zich daadwerkelijk kunnen ontwikkelen, en met een hoogwaardig verblijfsklimaat waarvan ook wonen en ontmoeten onderdeel zijn.

Het is goed denkbaar dat een herijking en aanpassing van het huidige ontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte een logische consequentie van dat proces zal zijn.

In het licht van het Coalitieakkoord en de reservering in de programmabegroting m.b.t. de doortrekking van de Groene Loper naar Randwyck is het realistisch dat de hoeveelheid m² uitgeefbaar terrein op de locatie P6 significant afneemt. Derhalve is de geraamde grondopbrengst in deze grondexploitatie naar beneden bijgesteld.

Signing en wayfinding op de campus

Na een ruime periode van ontwerpvoorbereiding is de hoofdopzet inclusief een richtinggevend beeld van de grafische uitwerking medio 2021 gereed gemaakt voor bestuurlijke besluitvorming door de gebiedspartners. Helaas bleek dat het MUMC+ zich wel kon vinden in de entreezuilen aan de randen van de campus, maar met de voorgestelde wayfinding op de campus zelf werd niet ingestemd. MUMC+ was van mening dat het voorstel voor een uniforme Brightlands-uitstraling in de bewegwijzering ten koste gaat van haar eigen identiteit. Het behoud van die eigen identiteit is steeds door het MUMC+ als belangrijk uitgangspunt gesteld, omdat een goede bereikbaarheid voor haar patiënten voor het MUMC+ belangrijker is dan een uniforme, Brightlandsbrede uitstraling op de campus. Nadat een bestuurlijke opdracht om alsnog te zoeken naar een uitwerking die ook voor MUMC+ acceptabel niet succesvol bleek, hebben de gebiedspartners in 2022 geconcludeerd dat dit thema voorlopig nog niet rijp is voor bestuurlijke besluitvorming.

Studentenhuisvesting op de campus

Aan de zuidzijde van de Campus werden in 2022 nog eens 600 tijdelijke, zelfstandige studenteneenheden gerealiseerd op gronden van UM, grenzend aan de Oeslingerbaan/Sorbonnelaan), nadat daar twee jaar eerder al circa 250 units werden gebouwd.

De twee bouwinitiatieven voor permanente studentenhuisvesting op de campus welke in 2020 ter hand werden genomen kenden ook in 2022 hun voortgang. Nadat het bouwplan van Urban Developers voor 506 studentenwoningen op de locatie Duboisdomein (de voormalige PostNL-locatie) in 2021 was vergund kon begin 2022 worden gestart met de sloopwerkzaamheden van het oude post voorsorteercentrum. In mei 2022 is gestart met de nieuwbouw, welke naar verwachting zal worden opgeleverd in het 4e kwartaal 2023.

In tegenstelling tot de eerdere verwachting zijn de plannen en onderzoeken ingevolge de in 2022 gesloten intentie-overeenkomst voor het bouwinitiatief van woningcorporatie Maasvallei voor 250 studentenwoningen (en een kleine mandjeswinkel en horecagelegenheid) op de locatie Gaetano Martinolaan/Walter Hallsteindomein/Universiteitssingel (de huidige parkeerlocatie P0) nog niet allemaal



afgerond, en is dus nog geen anterieure overeenkomst gesloten. Wel zijn al de onderzoeken grotendeels uitgevoerd en is het projectafwijkingbesluit voorbereid. Zodra het plan definitief is, kan het projectafwijkingbesluit in procedure gebracht kan worden voor de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet.

Op basis van het Coalitieakkoord 2022-2026 Maastricht, stad van verbondenheid is in de loop van 2022 duidelijk geworden dat de gemeentelijke ambities rondom de campus (nog) groter zijn dan voorheen. Dat geldt ook voor de bereidheid van de gemeente om extra middelen in de campus te steken. Dat zou zowel het MUMC+ alsook de UM comfort moeten bieden voor wat betreft de door MUMC+ gestelde voorwaarde m.b.t. de gemeentelijke investeringsbereidheid. En het zou onzes inziens ook tot hun bereidheid moeten leiden om tot medefinanciering van de herinrichting van het Forumplein te besluiten. Immers: van die kwaliteitsimpuls hebben alle bewoners/bezoekers binnen de campus profijt, óók die vanuit UM en MUMC+.

In het laatste kwartaal van 2022 zijn vanuit de meeste betrokken gemeentelijke bestuurders initiatieven genomen om hun ambities voor wat betreft de doorontwikkeling van de campus te delen met de bestuurders van de gebiedspartners, en vanuit gedeelde belangen vervolgstappen met elkaar te zetten. Als onderdeel daarvan zal in de loop van 2023 ook gaan blijken wat dat betekent voor de verdere herinrichting van de openbare ruimte in het Hart van de Brightlands Maastricht Health Campus. Een besluit tot herijking van het huidige ontwerp kan daarbij een van de opties zal zijn, maar gelet op het prille processtadium kan daarop in deze MPGK nog niet worden geanticipeerd, inhoudelijk noch financieel.

In de gemeentelijk begroting is - los van de middelen zoals opgenomen in de grondexploitatie - voor de health campus sprake van de navolgende reserveringen conform het coalitieakkoord:

- € 10,5 mln. voor openbare infrastructuur / ontsluiting
- € 5 mln. voor de 3^{de} incubator.

Gelet op de het gestelde met betrekking tot het Coalitie-akkoord zal in de loop van het boekjaar 2023 worden overwogen om deze grondexploitatie te actualiseren dan wel ultimo dit jaar af te sluiten.

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 € 636.388.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitaties zoals deze zijn opgenomen in de jaarrekening 2022. Het reële scenario omvat voor het plan Randwyck Noord een sluitende grondexploitatie. De uitgifte van de resterende bouwterreinen P0 en P6 is voorzien in 2023 t/m 2027.

Het totale risico in het reële scenario is niet voorzien binnen de grondexploitatie Randwyck Noord.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Randwyck Noord BMHC	329.463	5.036.037	5.365.500	636.388	0



Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Randwyck Noord BMHCt	-1.338.635	0	617.010

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2023 bedraagt voor de gemeente voor het plan Randwyck Noord BMHC € 467.206.

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 (economische levering heeft reeds in 2021 plaatsgevonden, juridische levering heeft in 2022 plaatsgevonden). Met deze laatste verkoop is het volledige project Beatrixhaven volledig uitverkocht.

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.



3.3.3.1 Beatrixhaven Middengebied

Actualisatie 2022

Ten behoeve van de verkoop van het gehele gebied onderzochten zowel gemeente als initiatiefnemer vanaf 2018 tot maart 2020 de financiële haalbaarheid van het plan.

Bestaande risico's waren:

- de aanwezigheid van PFAS in de bodem en het niet kunnen werken met een gesloten grondbalans (bij mogelijke havenuitbreiding);
- een te grote stikstofdioxide-uitstoot waardoor er voor deze ontwikkeling geen vergunning kon worden verleend;
- hoge verplaatsingskosten van de op het terrein aanwezige kabels en leidingen die verdere ontwikkeling van het gebied in de weg stonden.



De omgevingsvergunning was al verleend en de economische levering heeft plaatsgevonden in december 2021. Inmiddels is het kavel ook juridisch geleverd in het voorjaar van 2022.

Tijdens de voorbereiding van de bouwfase zijn de ingeschatte risico's uitgekomen. Over het gehele terrein zijn grove funderingsresten en oude rioleringsleidingen aangetroffen evenals grond boven de interventiewaarden van industrieklasse-grond. Hierover zijn afspraken gemaakt in de overeenkomst, op basis waarvan in 2022 vergoedingen betaald zijn aan de koper.

Met LHB is in 2013 een realisatieovereenkomst gesloten op basis waarvan zij risicodragend kapitaal hebben ingezet in de vorm van een renteloze lening van € 2 mio., en waarin een afspraak is vastgelegd over verdeling van eventuele financiële resultaten. De € 2 mio. lening is in 2022 terugbetaald aan LHB. Over de verdeling van het financiële resultaat vindt nog nader overleg plaats.

Het plan is eind 2022 afgesloten met een winst van € 812.862. De middelen voor de afrekening met LHB zijn gereserveerd op de daarvoor bestemde balansrekening.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Beatrixhaven Middengebied	0	0	0	0	0

Doorrekening overige scenario's

Aangezien het plan per ultimo 2022 is afgesloten zijn geen scenario's meer doorgerekend.

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

Aangezien voor dit plan geen scenario's zijn doorgerekend, is de benodigde weerstandscapaciteit van dit plan dan ook nihil.



3.3.4 BRUSSELSEPOORT - WINKELCENTRUM

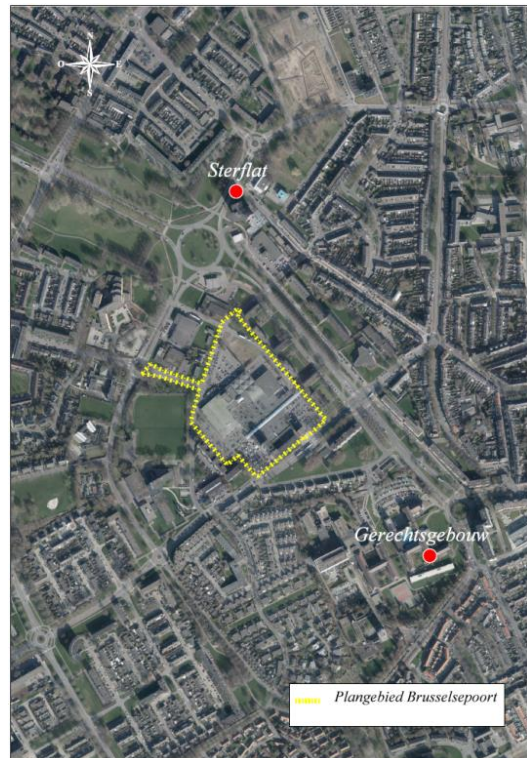
Plangegevens

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 2022

De renovatie van het winkelcentrum is in 2022 nagenoeg afgerond, door oa. de renovatie van de centrale hal. Eind 2022 is de aanbesteding gestart voor de verlegging van de Artsenijstraat en die verlegging wordt naar verwachting in de 1e helft van 2023 gerealiseerd. In 2021 is een gebiedsvisie verkend, waarin behalve de uitbreiding van het winkelcentrum aan de Eenhoornsingel ook het gebied tussen de Eenhoornsingel en Porseleinstraat is meegenomen.

Risico's

Het in de overeenkomst opgenomen programma voor de uitbreiding van het winkelcentrum 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 en de planbegeleidingskosten zijn overschreden en we zullen deze extra kosten proberen te verhalen op de ontwikkelaar.

Er wordt een ander programma gerealiseerd en de ontwikkelaar hoeft de grondstrook niet meer te 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 en dit biedt ook mogelijkheden om huidige overeenkomst te bespreken met het oog op de loon- en prijsstijgingen en langere doorlooptijd van het project.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	Het programma voor de uitbreiding van het winkelcentrum is niet haalbaar.
2.	De werkzaamheden zijn vertraagd en duurder.
3.	De planbegeleidingskosten worden overschreden.
4.	De grondstrook van de gemeente is niet meer nodig.
5.	De ontwikkelaar wil geen hogere bijdrage doen in upgrading bestaande infra.

Het totale risico voor winkelcentrum Brusselse Poort bedraagt op basis van de risicoanalyse € 97.250 +PM.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2022 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2022. In het reële scenario is er sprake van resultaat van € 97.250 op eindwaarde en hierdoor is het totale risicobedrag van € 97.250 voorzien binnen de grondexploitatie Brusselsepoort.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Brusselse poort	65.567	343.205	506.022	97.250	93.474

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Brusselsepoort	45.775	93.474	102.508

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2023 bedraagt voor de gemeente voor het plan plan Brusselsepoort Winkelcentrum € 23.877.



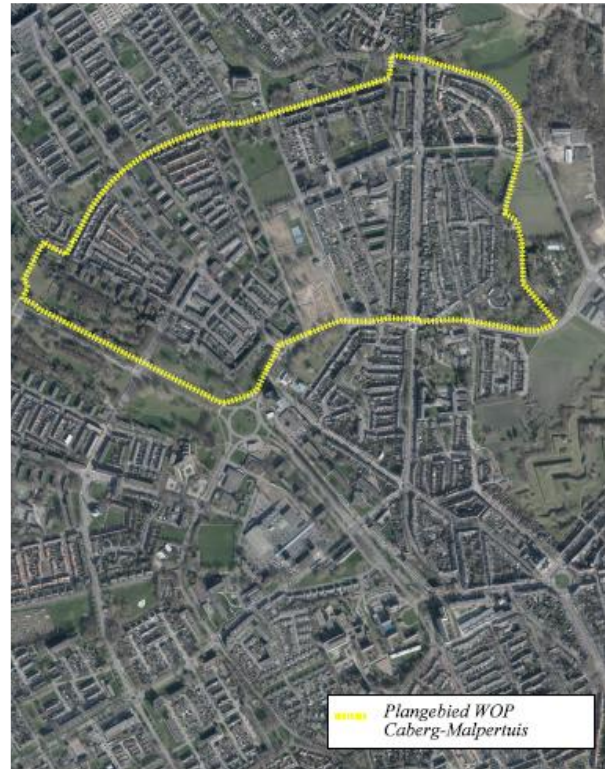
3.3.5 CABERG – MALPERTUIS

Plangegevens

Het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Caberg-Malpertuis is in 2005 vastgesteld en heeft als hoofddoel 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 evaluatierapportage periode 2006 t/m 2011;
- 13.12.2016, raadsbesluit herijking herstructurering en afspraken met corporaties;
- 04.02.2020, collegebesluit tot aan het aangaan van een anterieure overeenkomst met woningstichting Servatius i.v.m. herontwikkeling plangebied Widelanken-Zuid (Malpertuis);
- 30.06.2020, collegebesluit tot het aangaan van een anterieure overeenkomst met woningstichting Servatius i.v.m. herontwikkeling plangebied Caberg Zuid-Oost (Caberg).



Actualisatie 2022

In opdracht van Woonpunt en Servatius zijn meerdere grootschalige onderhoudsprojecten in uitvoering of in voorbereiding. In totaal gaat dit om ruim 200 huurwoningen, waarbij groot onderhoud wordt gecombineerd met verduurzamen. Aan de Cimbalenstraat in Caberg zijn 8 grondgebonden woningen opgeleverd, dit in combinatie met het aanpassen van de openbare ruimte rondom.

Widelanken

Binnen de eerste fase van het deelproject Widelanken is het nieuwe appartementencomplex, bestaande uit het realiseren van 80 sociale huurappartementen medio 2022 opgeleverd. Aansluitend is de openbare ruimte rondom dit complex gerealiseerd. In 2022 is tevens het plangebied voor de 22 woningen met tuin door de gemeente bouwrijp gemaakt. De particuliere ontwikkelaar heeft aangegeven de ontwikkelingen op de markt af te wachten, het is nog niet duidelijk wanneer deze woningen worden gerealiseerd.

Voor de tweede fase Widelanken is er met woningcorporatie Servatius overeenstemming bereikt over het ontwerp en de bouw van 35 sociale huurappartementen en 18 grondgebonden koopwoningen. De anterieure overeenkomst voor dit deelplan wordt in de loop van 2023 verwacht. Aansluitend wordt de ruimtelijke procedure doorlopen en vergunning aangevraagd. Start bouw is voorzien in de eerste helft 2024.



Caberg Zuid Oost

Het deelplan Caberg Zuid Oost wordt gefaseerd uitgevoerd met 35 grondgebonden koopwoningen en 50 sociale huurappartementen in combinatie met het herinrichten van de openbare ruimte. In 2022 is het plangebied bouwrijp opgeleverd en is aansluitend gestart met de bouw van de 50 sociale huurappartementen door Servatius. Voor de 35 grondgebonden woningen is vergunning verleend. Deze woningen staan in de verkoop, start bouw wordt in de loop van 2023 verwacht. De zogenaamde Cartigny locatie (voormalige autogarage, eigendom Woonpunt) maakt geen onderdeel uit van dit plan. In een volgende fase volgt voor deze locatie een ontwerp in overleg met Woonpunt.

Centrumplan Malpertuis

Over het bouwprogramma en de stedenbouwkundige opzet is overeenstemming, dit is vertaald in een intentieovereenkomst die is aangegaan met Woonpunt. Medio 2022 heeft een informatiesessie plaatsgevonden voor de buurt. Eind 2022 is Woonpunt gestart met de eerste sloopwerkzaamheden. De anterieure overeenkomst wordt in Q1 2023 verwacht en start nieuwbouw is voorzien vanaf het voorjaar 2023. Oplevering van de nieuwbouw is gepland eind 2024, met aansluitend het herinrichten van de openbare ruimte door de gemeente.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	De kosten van de civieltechnische werken in de openbare ruimte kunnen hoger uitvallen en/of niet 1 op 1 verhaald worden op de ontwikkelaar.
2.	Als gevolg van planaanpassingen en uitgebreide participatietrajecten (o.a. met de woningcorporaties) is er kans op hogere planontwikkelingskosten

Het totale risico voor Caberg Malpertuis bedraagt op basis van de risicoanalyse € 420.800.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2022. In het reële scenario is, rekening houdende met een getroffen voorziening Stedelijke Programmering, sprake van een sluitende grondexploitatie. Het totale in het reële scenario is niet voorzien binnen de grondexploitatie Caberg-Malpertuis.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Caberg Malpertuis	1.566.133	2.186.947	3.753.080	420.800	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Caberg Malpertuis	-315.122	0	63.048

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

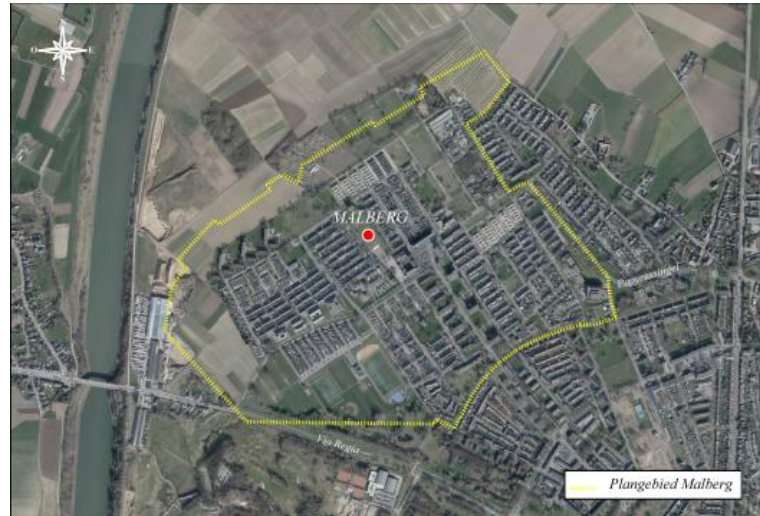
De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2023 bedraagt voor de gemeente voor het plan plan Caberg - Malpertuis € 138.513.



3.3.6 MALBERG HERSTRUCTURERING

Projectgegevens

Ter uitvoering van het integrale Buurtontwikkelingsplan Manjefiek Malberg (BOP, 2003) hebben de gemeente, woningcorporaties Servatius en Woonpunt en de particuliere ontwikkelaar AM in 2004 een Samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen. Deze partijen hebben in 2005 de grondexploitatie-maatschappij (GEM) Malberg opgericht. 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 de wijk. 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 maximaal 150 grondgebonden koopwoningen ontwikkelt in Malberg. Hiervoor zijn de locaties Zouwdalveste (Musketruwe), Volkstuinen (Cijnsruwe) en Markus (Ponjaardruwe) aangewezen. 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.

In 2020 heeft AM 84 grondgebonden koopwoningen van plan Zouwdalveste II opgeleverd. In overleg tussen gemeente en AM zijn in 2018 de resterende locaties Volkstuinen en Markus in volgorde omgewisseld. Beide locaties zijn in 2018 als rechtstreekse woonbestemming opgenomen in het herziene bestemmingsplan Maastricht Noordwest. Voor de overige locaties is de woonbestemming vervallen. Na sloop van de Markusschool door de gemeente en overdracht van de gronden aan AM is in 2021 gestart met nieuwbouw van 30 grondgebonden koopwoningen.

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 2022

- In 2022 heeft AM de 30 grondgebonden koopwoningen van de Markuslocatie opgeleverd. Overdracht van de openbare ruimte, door AM gerealiseerd, vindt plaats in 2023.
- Voor de locatie Volkstuinen resteert een beperkt programma van 16 woningen. AM onderzoekt samen met de gemeente de mogelijkheid om dit op een andere locatie te realiseren.



Risico's

Binnen de afspraken met AM resteert nog een beperkte claim van 16 woningen op de Volkstuinlocatie. AM en gemeente zoeken een alternatieve plek. Het streven is om de bestaande afspraken daarbij gestand te doen. Mocht dit niet succesvol zijn dan is er een klein risico dat Servatius en Woonpunt alsnog aanspraak zullen maken op de gemiste grondopbrengst.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Geen verkoop laatste lokatie aan AM voor (max 16) resterende woningen, claim overige partners.

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt € 33.750

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2022. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2024. In het reële scenario is er sprake van resultaat van € 33.750 op eindwaarde en hierdoor is het totale risicobedrag van € 33.750 voorzien binnen de grondexploitatie Malberg.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Malberg	-284.130	529.081	278.701	33.750	32.439

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Malberg	-6.433	32.439	40.634

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2023 bedraagt voor de gemeente voor het plan Malberg € 10.532.



3.3.7 WITTEVROUWENVELD – ESSENTTERREIN

Plangegevens

Op basis van een gedateerd raamplan Wittevrouwenveld bestaat er een realisatieovereenkomst (2006) tussen de gemeente en Servatius voor in beginsel 93 appartementen op het voormalige Essentterrein. Servatius is sindsdien niet overgegaan tot realisering conform de overeenkomst cq in het daartoe overnemen van de gronden van de gemeente.

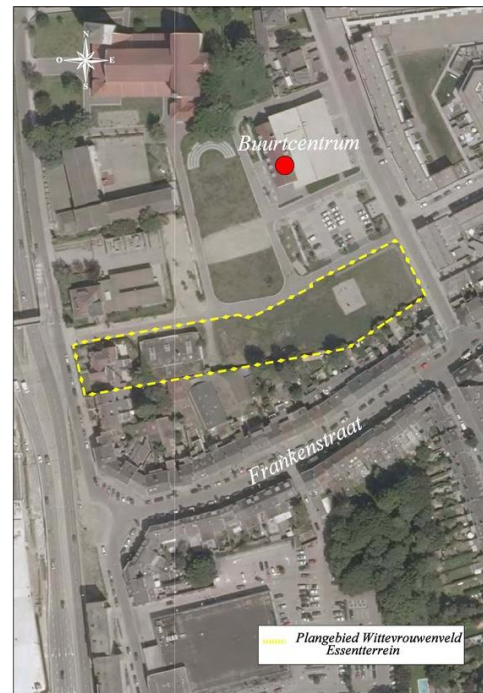
Relevante besluiten

2003	Raadsbesluit raamplan Wittevrouwenveld
2006	Realisatieovereenkomst Gemeente - Servatius

Sonderende overleggen met Avenue2 (plan Groene Loper) hebben niet geleid tot andere afspraken van partijen cq niet tot een alternatief plan. Wel is het inzicht ontstaan dat er geen programma ontwikkeld kan worden onder handhaving van de contractueel overeengekomen grondprijzen.

Met Servatius is in het kader van de herijking van de herontwikkeling (package deal corporaties 2016)

overeengekomen dat het waarschijnlijke tekort op de grondprijzen vereffend zal worden door Servatius en gemeente, ieder voor een gelijk deel.



In relatie tot de realisering van een nieuw Kern Kind Centrum (KKC) de Groene Loper is in de 2^e helft 2019 onder procesregie van A2 projectorganisatie met gemeente, Kom Leren en omgeving een integrale visie ontwikkeld als 'beste plan'. Dit plan behelst de herontwikkeling van de rijksmonumentale Theresiaschool tot een KKC, de opwaardering van het afgelegen Leeuwenparkje tot een levendig en opgeschaald park, een Trefcentrum 2.0 gekoppeld aan een sportvoorziening en een nieuw bouwplan voor het Essentterrein.

Dit 'beste plan' is vastgesteld per collegebesluit februari 2021 met een financiële prioriteit voor de nieuwe basisschool en de sportvoorziening. De verder uitwerking van het bouwplan Essentterrein gebeurt op basis van i.o.m. Gemeente en Servatius opgestelde scenario's.

Actualisatie 2022

Het afgelopen jaar is aan de situatie rondom de planvorming hetzelfde gebleven. De overeenkomst met Servatius blijft onzeker, waarbij de afspraak over de grondprijzen gestand wordt gedaan.

Het oppakken van deze locatie hangt samen met het onderzoek naar onderwijshuisvesting Maastricht Oost. In samenspraak met de betrokken partijen wordt de locatie achter de hand gehouden voor mogelijke ontwikkelingen hieromtrent. Zodra de keuzes in de onderwijshuisvesting duidelijk zijn (naar verwachting medio 2023), kan deze locatie weer geactiveerd worden. Daarbij wordt op dat moment naar de mogelijkheden qua invulling / programma, waarbij ook de GREX geactualiseerd wordt c.q. opnieuw wordt opgesteld. Gezien de voorliggende afspraken wordt voortsnog van een sluitende GREX uitgegaan.

Toprisico's



Voor dit plan is geen risico analyse gemaakt in verband met huidige situatie waarin onderzocht wordt in overleg met de ontwikkelaar om te komen tot een nieuw programma.

Omschrijving risico

1. Niet van toepassing

Het totale risico voor dit plan wordt gezien bovenstaande vastgesteld op nihil.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2022. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie, , rekening houdende met de voorziening Stedelijke Programmering.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
WV Essentterrein	2.321.018	561.82	2.882.500	0	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
WV Essentterrein	-256.668	0	88.530

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2023 bedraagt voor de gemeente voor het plan Wittevrouwenveld-Essentterrein € 42.625.

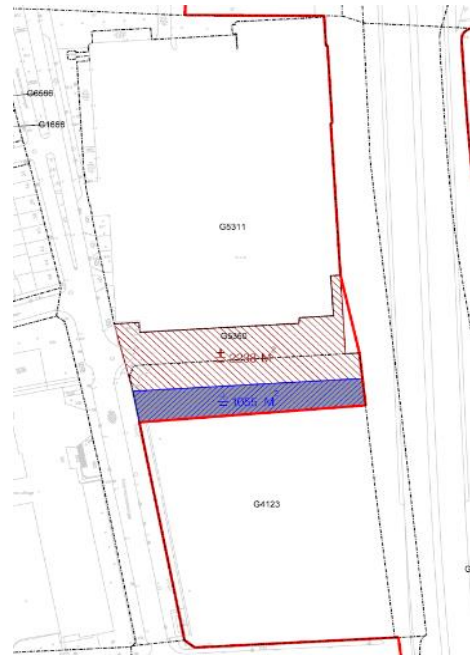


3.3.8 HERONTWIKKELING A2 – BOUWGRONDEXPLOITATIE 5 PLOTS (VML KPN-LOCATIE)

Plangegevens

De plot is gelegen tussen de Noormannensingel en de Groene Loper enerzijds en de Professor Cobbenhagenstraat en de bouwplot “sportvelden” van Avenue 2 / Ballast Nedam anderzijds.

Op 15 december 2015 is voor de betreffende locatie met POM Vikingsite (samenwerking Ballast Nedam en het Belgische ViRiX) een koop- en verkoopovereenkomst gesloten. Tegelijkertijd is ook een ontwikkelovereenkomst 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.



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 2022

De POM Vikingsite is per 14 februari 2022 gewijzigd qua samenstelling. Ballast Nedam maakt geen onderdeel meer uit van de POM. ViRiX heeft overeenstemming met 3W die voor 25% aandeelhouder is geworden. Contractueel is de situatie ongewijzigd omdat de overeenkomsten zijn gesloten met de POM Vikingsite. Gemeentelijke gronden zijn nog niet geleverd.

Ballast Nedam heeft in 2022 de ontwikkeling van de voormalige sportveldlocatie (benedenste gedeelte onder de grijze en blauwe strook; dit perceel valt binnen het A2 project) ter hand genomen. Planning is om in 2023 de hiervoor benodigde vergunningen aan te vragen en vervolgens te starten met de bouw. Met Belgische ontwikkelaar ViRiX en 3W hebben in 2022 en begin 2023 via werksessies afstemmingen plaatsgevonden over het te realiseren volume en programma op hun locatie. Momenteel is het op grond van een beheerverordening alleen mogelijk het oude KPN terug te bouwen. Het te realiseren volume en programma op de POM Vikingsite-locatie heeft een belangrijke relatie met de te realiseren bebouwing op de “sportveldenlocatie” ten zuiden van het plangebied waarbij de James Wattstraat in oost-west richting door het plangebied wordt gerealiseerd. Ook bestaat een belangrijke stedenbouwkundige relatie met de mogelijke inpassing van de rechtbank en het openbaar ministerie op de naastgelegen locatie van het St. Maartenscollege waarvoor een haalbaarheidsonderzoek wordt



uitgevoerd. Hierbij wordt ook de mogelijkheid voor het inpassen van een sporthal bekeken afhankelijk van de ontwikkelingen rondom LVO. De ontwikkeling dient aan te sluiten op de reguliere gemeentelijke beleidskaders, waaronder het woonbeleid. De verschillende ontwikkelingen aan de westzijde van de groene loper ter hoogte van de “KPN locatie” worden momenteel in samenhang bekeken, zowel stedenbouwkundig alsook de effecten van de beoogde ontwikkelingen qua verkeersbelasting op de omliggende wegen. Hiervoor wordt een mobiliteitsonderzoek gedaan. De verwachting is medio 2023 de kaders voor een mogelijke herontwikkeling van het terrein gereed te hebben in samenspraak met de ontwikkelende partijen. Op dat moment moet de GREX geactualiseerd worden en moet bekeken worden hoe omgegaan wordt met de eerder voor het plangebied afgesloten overeenkomsten.

Risico's

Voor het plan Herontwikkeling A2 - bouwgrondexploitatie strook tussen sportvelden en voormalige KPN-locatie is eind 2019 een geactualiseerde (in feite is in 2022 niets 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 plot (vml. KPN-locatie) 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 2022. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. Deze grondexploitatie heeft per 31.12.2022 een boekwaarde van € 156.800 negatief (meer gerealiseerde opbrengsten dan kosten). Nadat de grond juridisch is overgedragen aan de private partij en de grondopbrengst is aangewend voor het transitiefonds A2, kan het plan worden afgesloten. Het totale risico in het reële scenario is niet voorzien binnen de grondexploitatie A2-BGE 5 plots.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
A2 –BGE 5 plots	-156.800	525.128	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.



3.3.9 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 stadswoningen 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.

Relevante besluiten/documenten

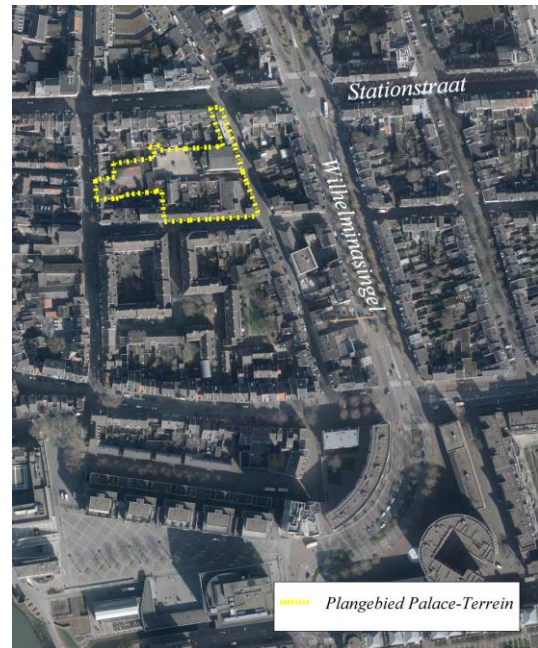
Om tot ontwikkeling te komen heeft het college van burgemeester en wethouders op 15.03.2016 ingestemd met de intentieovereenkomst (stappenplan) tussen gemeente en ontwikkelaar.

Op 24.04.2018 heeft het college ingestemd met het hotelconcept als passend binnen het hotelbeleid en aanvullend voor de stad.

11.02.2020 Heeft de raad aangegeven geen bedenkingen te hebben tegen de verkoop van de locatie Palace aan de ontwikkelaar. Op 20.04.2021 heeft de raad het bestemmingsplan Palace Wyck en bijbehorende grondexploitatie vastgesteld.

Actualisatie 2022

Het ontwerp bestemmingsplan Palace Wyck e.o is in 2020 in procedure gebracht. Dit heeft tot 21 zienswijzen geleid. In overleg met de ontwikkelaar en architect is het ontwerp hierop aangepast. Het bestemmingsplan (BP), inclusief bijbehorende grondexploitatie, is door de raad op 20-4-2021 vastgesteld. Tegen dit raadsbesluit is beroep aangetekend bij de Raad van State. Omdat één perceel aan de Bourgognestraat nog niet in eigendom is en het nog niet is gelukt om dit perceel minnelijk te verwerven, heeft de raad op 20-4-2021 tevens besloten hiervoor de administratieve onteigeningsprocedure op te starten door middel van een verzoek bij de Kroon. De Kroon heeft beoordeeld of het voornemen tot onteigening (mits dat uiteindelijk nodig blijkt) voldoet aan de geldende criteria. Dit heeft in februari 2022 geleid tot het besluit van de Kroon tot aanwijzing van het betreffende pand ter onteigening krachtens artikel 78 van de Onteigeningswet. Dit betreft een zogenaamd Koninklijk Besluit. Zodra er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan én er alsnog geen minnelijke overeenstemming is bereikt, kan de betreffende eigenaar op grond van het Koninklijk Besluit van de Kroon worden gedagvaard bij de Rechtbank in Maastricht. Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het BP zijn zes beroepen ingediend bij de Raad van State. Medio 2022 is één beroep ingetrokken. Omdat volgens gemeentelijke juristen (en extern juridisch advies) bepaalde planregels in het bestemmingsplan niet volledig correct zijn geformuleerd, met daardoor het risico dat de Raad van State het raadsbesluit vernietigt of via een tussenuitspraak de opdracht geeft om het raadsbesluit alsnog te repareren, heeft de gemeenteraad in februari jl. een zogenaamd herstelbesluit genomen. Dit besluit is toegestuurd aan de Raad van State. De zitting (en uitspraak) bij de Raad van State wordt voor de zomer 2023 verwacht. Parallel aan deze procedure wordt het bouwrijp maken (slopen en bodemsanering) van





het plangebied voorbereid. Het nemen van het herstelbesluit en het proces bij de Raad van State heeft tot vertraging geleid. Uitgaande van een positieve uitkomst bij de Raad van State en er alsnog minnelijke overeenstemming wordt bereikt voor het pand aan de Bourgognestraat, is het bouwrijp maken voorzien in Q4 2023 met start realisatie eerste helft 2024. Indien er geen overeenstemming met de betreffende eigenaar wordt bereikt, volgt de gang naar de Rechtbank in Maastricht. Dit zal voor extra vertraging zorgen, al wordt hier geen lange termijn verwacht tot de uitspraak.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	Kosten bouwrijp maken kunnen hoger uitvallen als gevolg van bodemsanering en/of archeologie
2.	Plankosten vallen hoger uit (vertraging en procedures)
3.	Hogere kosten sloop en bouwkundig herstel
4.	Kosten onteigening vallen hoger uit

Het totale risico voor Wyck-Palace op basis van de risicoanalyse bedraagt € 401.005.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2022 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2022. Het reële scenario sluit per saldo met een resultaat van € 0, rekening houdende met de verliesvoorziening ad.. De gronduitgifte staat in dit scenario gepland voor het jaar 2024. Het totale risico in het reële scenario is niet voorzien binnen de grondexploitatie Palace.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Wyck-Palace	1.176.092	3.518.908	4.695.000	401.005	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Wyck-Palace	-430.242	0	143.442

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2023 bedraagt voor het plan wyck - Palace € 122.007.

3.3.10 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. Het gebied biedt ruimte aan 35 bouw kavels, 22 consumentgerichte vrijesectorwoningen (ontwikkeling door BPD) en 2 superkavels voor woningen (landhuizen), allen in het topsegment.

De verkoop van de eerste 26 kavels is in het najaar van 2013 van start gegaan, in 2018 is besloten de 2e fase van 9 kavels 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 grondexploitatie wet met betrekking tot de bestemmingsplanwijziging verzekerd werd. Op 18.09.2012 heeft de raad het nieuwe bestemmingsplan Ambyerveld vastgesteld.



Actualisatie 2022

Eind 2022 zijn alle kavels verkocht. In 2022 hebben 6 leveringen plaatsgevonden. Levering vindt plaats uiterlijk binnen 6 weken na verkrijging van een bruikbare omgevingsvergunning. Er zal nog 1 levering plaatsvinden in 2023.

Voor de ontwikkeling van de 2 superkavels (landhuizen) was als vereiste opgenomen dat de in het plangebied gelegen en bewoonde dassenburcht verlaten zou zijn. Inmiddels heeft de das zijn intrek genomen in de aangelegde kunstburcht in de boomgaard bij de Molenweg. De onbewoonde oude burcht is vergraven en in het eerste kwartaal van 2023 gaan de nog benodigde actualiserende asbest- en bodemonderzoeken plaatsvinden. Ook zal, gezien de stikstofproblematiek, worden onderzocht wat de bouw mogelijkheden zijn voor beide kavels alvorens de kavels in de verkoop te zetten.

Na het vertrek van de das zijn beide kavels ingemeten en uitgezet. Bij de noordkavel gaat het om een uitgeefbaar terrein van circa 3.600 m², voor de zuidkavel bedraagt dit 3.300 m². De kavels zullen worden getaxeerd en in 2023 via een tender in de markt worden gezet. De noordkavel kan worden bebouwd met 1 óf maximaal 5 grondgebonden woningen. De zuidkavel biedt de mogelijkheid tot de bouw van 1 óf maximaal 7 grondgebonden woningen. De landhuizen krijgen de uitstraling van één architectonisch element, refererend aan de Limburgse (carré-)boerderij.



De 10 woningen aan de zuidzijde, gebouwd door BPD, zijn inmiddels allemaal bewoond. De 12 woningen aan de noordzijde, alle in het topsegment (vraagprijzen vanaf € 1,1 miljoen), zijn allemaal verkocht, worden nu gebouwd en zullen in 2023 worden opgeleverd. De grond hiervoor is al in 2015 geleverd door de gemeente aan BPD.

Met betrekking tot de kosten voor aanleg infra is in 2022 wederom sprake van een aanzienlijke indexering. Ook de materiaalkosten zijn aanzienlijk gestegen door de hoge gasprijzen.

Per saldo wordt het resultaat naar boven bijgesteld. Besloten is dit bedrag in mindering te brengen op de voorziening Stedelijke programmering.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	Niet van toepassing.

Het totale risico voor Ambyerveld op basis van de risicoanalyse bedraagt € 0

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2022 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2022. 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 2023.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Ambyerveld	521.630	1.459.615	1.981.245	0	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Ambyerveld	-/- 107.847	0	83.377

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2023 bedraagt voor het plan Ambyerveld € 51.686.



3.3.11 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.

De school is al in 2016 gebouwd. 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.

Actualisatie 2022

De bouw van de winkels en appartementen is afgerond in mei 2022 en is de supermarkt officieel geopend. In de zomer van 2022 zijn de grondgebonden woningen opgeleverd. De openbare ruimte is in 2022 aangelegd en opgeleverd. Begin 2023 wordt het groen nog aangebracht.

Risico's

Niet van toepassing.

Toprisico's

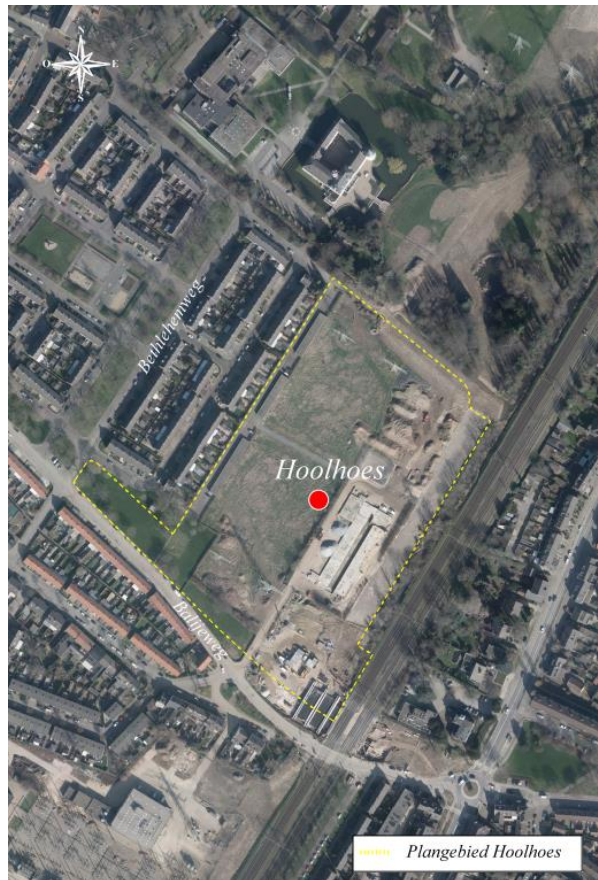
#	Omschrijving risico
1.	Niet van toepassing

Het totale risico voor Hoolhoes bedraagt op basis van de risicoanalyse € 0.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2022. Het reële scenario sluit per saldo met een resultaat van € 17.000.





Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Hoolhoes	-231.483	237.283	22.800	0	16.340

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Hoolhoes	-15.555	16.340	18.561

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2023 bedraagt voor de gemeente voor het plan Hoolhoes € 847.



3.3.12 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 2022

Het noordelijk plandeel is uitverkocht. De totale voorraad nog te verkopen gronden (een deel van zuidelijk plandeel) bedraagt circa 13 hectare. Gelet op de nog te verkopen gronden én rekening houdend met het Buck-rapport is de uitgiftetermijn verlengd tot met 2030. Om zo goed mogelijk aan te sluiten op de huidige behoefte wordt bekeken of het Beeldkwaliteitsplan (deels) aangepast moet worden, waarbij de Zuidwestelijke zone (langgerekte strook van circa 4 hectare), de specifieke aandacht heeft. De laatste jaren is gebleken dat de interesse voor bouw kavels binnen dit plangebied toeneemt en was het de verwachting dat de verkoop vanaf 2022 zou aantrekken. Dat is echter niet het geval. De oorzaak hiervan is een combinatie van factoren. Onder andere de ligging tussen twee natuurgebieden (Pietersberg en Savelsbos) en dat in relatie tot de nieuwe (strengere) richtlijnen op gebied van stikstof. Dit raakt de vergunbaarheid van bouwplannen en daarmee ook de verkoop van kavels. Er wordt onderzocht op welke manier er alsnog tot vergunning kan worden gekomen. Afhankelijk van de functie van een bedrijf en de wijze van bedrijfsvoering kunnen hier dan wel voorwaarden aan worden gesteld op gebied van verduurzamen. Daarnaast speelt hier de uitspraak van het Didamarrest van eind 2021 met als gevolg dat overheden op basis van dit arrest geen gronden meer 1 op 1 kunnen verkopen. De beschikbare kavels dienen openbaar gepubliceerd te worden, zodat een ieder de mogelijkheid krijgt zich hiervoor in te schrijven. Gelet op het feit dat het gemeentelijk aanbod aan kavels gering is, wordt onderzocht hoe met de nog beschikbare kavels om te gaan in relatie tot de vraag. Gelet op het (beperkte) aanbod wordt het vanuit Economisch beleid noodzakelijk geacht om tot een aantal op het plangebied gerichte selectiecriteria te komen. Deze criteria worden voor de zomer 2023 verwacht. Vooruitlopend hierop zijn reeds selectiecriteria opgesteld en gepubliceerd voor de meest zuidelijke kavel van 4,9 hectare. Ondertussen vinden er gesprekken plaats met een voor deze kavel geselecteerd bedrijf. Het komen tot gepaste selectiecriteria zorgt voor stagnatie van de verkoop. Nog een andere factor is de ligging van het perceel 'coffeecorner'. Dit heeft een belemmerend effect op de afzetbaarheid van de omliggende kavels. De eventuele terugkoop van dit perceel wordt mede daarom nader





onderzocht. Gelet op de grote vraag wordt de mogelijkheid bekeken voor eventuele ontwikkeling van het tussengelegen agrarisch gebied tot bedrijventerrein.

In het kader van de veiligheid heeft een eerste aanpassing plaatsgevonden van de kruising aan de Köbbesweg. Het monitoren van de verkeerssituatie wordt doorgezet. Naar mate zich meer bedrijven gaan vestigen, zal dit invloed hebben op de verkeersintensiteit. Er wordt rekening mee gehouden dat deze kruising op termijn grootschaliger aangepast moet worden.

Risico's

#	Omschrijving risico
1	Stagnatie verkoop bedrijfskavels
2	Stagnatie verkoop bedrijfskavels ivm reservering kavel coffeecorner

Het totale risico voor Bedrijvenpark Maastricht Zuid op basis van de risicoanalyse bedraagt € 3.180.900.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2022. Voor het Bedrijvenpark Maastricht Zuid is één totale grondexploitatie opgesteld. In het reële scenario is er sprake van overschot op eindwaarde van € 3.907.900 en hierdoor is het totale risicobedrag van € 3.180.900 voorzien binnen de grondexploitatie BT Maastricht Zuid. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2030.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	6.870.173	6.156.582	16.676.655	3.180.900	3.335.355

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving		Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Bedrijvenpark Zuid	Maastricht	-2.908.985	3.335.355	5.182.942

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2023 bedraagt voor de gemeente voor het plan Bedrijvenpark Maastricht Zuid € 1.324.347.



3.4 Resultaten en conclusies

3.4.1 RESULTATEN

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

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat reële scenario (CW)
Geusselt	3.108.799	15.790.201	18.899.000	555.115	0
Randwyck Noord	329.463	5.036.037	5.365.500	636.388	0
Beatrixhaven – Middengebied	0	0	0	0	0
Brusselsepoort - winkelcentrum	65.567	343.205	506.022	97.250	93.474
Caberg - Malpertuis	1.566.133	2.186.947	3.753.080	420.800	0
Malberg – Herstructurering	-284.130	529.081	278.701	33.750	32.439
Wittevrouwenveld - Essentterrein	2.321.018	561.482	2.882.500	0	0
Herontwikkeling A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots	-156.800	525.128	368.328	91.250	0
Wyck - Palace	1.176.092	3.518.908	4.695.000	401.005	0
Ambyerveld	521.630	1.459.615	1.981.245	0	0
Hoolhoes	-231.483	237.283	22.800	0	16.340
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	6.870.173	6.156.582	16.676.655	3.180.900	3.335.355
TOTAAL	15.286.462	36.344.469	55.428.831	5.416.458 + PM	3.477.608

De bij bovenstaande grondexploitaties behorende project specifieke risico's (Reëel Scenario Risico) mogen conform BBV-voorschriften niet in de hercalculaties verwerkt worden middels een post onvoorzien, maar dienen apart inzichtelijk gemaakt te worden. Derhalve is de kolom "stelpost onvoorzien" bij alle grondexploitaties € 0.

De hercalculaties uit de jaarrekening 2022 laten een geprognosticeerd resultaat zien van € 4,06 mln. positief (€ 3,48 mln. contante waarde). Terughoudendheid bij dit resultaat is echter gewenst. Genoemd geprognosticeerd resultaat betreft de verwachte winst op de projecten/grondexploitaties Bedrijventerrein Maastricht Zuid, Brusselsepoort-winkelcentrum en Malberg-herstructurering. De verwachte resultaten op deze projecten dienen gezien te worden in relatie tot de bij deze projecten behorende project specifieke risico's (Reëel Scenario Risico).

Op basis van bovenstaand overzicht kan geconcludeerd worden dat het totaal aan project specifieke risico's € 5,4 mln. bedraagt. Hiervan heeft € 3,3 mln. betrekking op de projecten Bedrijventerrein Maastricht Zuid, Brusselsepoort-winkelcentrum en Malberg-herstructurering, waar sprake is van voldoende geprognosticeerd resultaat. Bij de overige projecten is er voor een bedrag van € 2,1 mln. project specifieke risico's welk niet kan worden opgevangen binnen de grondexploitatie. Voor de berekening van het weerstandsvermogen wordt een bedrag meegenomen van € 5,42 mln. (Reëel Scenario Risico) minus € 3,48 mln. (Resultaat Reëel Scenario) = € 1,94 mln.



Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Geusselt	-2.087.382	0	981.937
Randwyck Noord	-1.338.635	0	617.010
Beatrixhaven – Middengebied	0	0	0
Brusselsepoort – winkelcentrum	-45.775	93.474	102.508
Caberg – Malpertuis	-315.122	0	63.048
Malberg – Herstructurering	-6.433	32.439	40.634
Wittevrouwenveld – Essentterrein	-256.668	0	88.530
A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots	0	0	0
Wyck – Palace	-430.242	0	143.442
Ambyerveld	-107.847	0	83.377
Hoolhoes	15.555	16.340	18.561
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	-2.908.985	3.335.355	5.182.942
TOTAAL	-7.481.534	3.477.608	7.326.989

Het worst case scenario BIE in de MPG 2021 bedroeg € 5,3 mln. negatief. In de MPG 2022 neemt dit bedrag toe tot € 7,5 mln negatief. Deze toename wordt met name veroorzaakt door de hogere negatieve resultaten worst case MPG 2022 ten opzichte van de MPG 2021 voor de bouwgronden in exploitatie: Geusselt € 0,9 mln., Randwyck Noord € 0,2 mln. en Bedrijvenpark Maastricht Zuid € 1,1 mln.

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 01.01.2023	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2022
Geusselt	-607.032	-396.457
Randwyck Noord	-467.206	-396.375
Beatrixhaven – Middengebied	0	0
Brusselsepoort - winkelcentrum	-23.877	-26.279
Caberg - Malpertuis	-138.513	-160.342
Malberg – Herstructurering	-10.532	-5.891
Wittevrouwenveld - Essentterrein	-42.625	-38.044
A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots	0	0
Wyck - Palace	-122.007	-131.436
Ambyerveld	-51.686	-85.126
Hoolhoes	-847	-5.798
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	-1.324.347	-837.251
TOTAAL benodigde weerstandscapaciteit o.b.v. worst case scenario en wegingsfactor	-2.788.672	-2.082.999



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

	MPGV 2022	MPGV 2021
- Doorrekening reële scenario	€ 1.938.850 -/-	€ 1.455.137
- Doorrekening worst case scenario	€ 2.788.672 -/-	€ 2.082.999 -/-
Totaal benodigde weerstandscapaciteit	€ 4.727.522	€ 627.862

De resultaten van het reële scenario zijn in de MPGV 2022 gestegen (circa € 2 mln.) ten opzichte van de resultaten van de MPGV 2021. Dit wordt per saldo veroorzaakt door de stijging van het positieve resultaat reëel scenario BT Maastricht Zuid € 2,7 mln., een stijging van het positieve resultaat Brusselsepoort – winkelcentrum met afgerond € 93.000, en een toename van van het positieve resultaat reëel scenario van Malberg - herstructurering met afgerond € 32.000. Bij de plan Beatrixhaven – Middengebied en Hoolhoes is er een afname van het resultaat ten opzichte van vorig jaar van respectievelijk € 0,7 mln. (i.v.m. afsuiten plan), en € 0,1 mln. Rekening houdende met de reële scenario risico's ad € 5,4 mln. bedraagt de doorrekening van het reële scenario per saldo € 3,48 mln. (Resultaat Reëel Scenario) minus € 5,42 mln. (Reëel Scenario Risico) minus = -/- € 1,94 mln. De doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 2,79 mln.

De benodigde weerstandscapaciteit BIE in de MPGV 2021 bedroeg € 0,63 mln. In de MPGV 2022 neemt deze ruim € 4,1 mln. toe tot een bedrag van € 4,7 mln. De doorrekening van het worst case scenario inclusief risicofactor laat in 2022 eveneens een stijging zien ten opzichte van 2021 ad. € 706.000. Dit heeft voornamelijk te maken met het hanteren van een hoger kostenindexeringspercentage bij de MPGV 2022 (worst case) dan bij de MPGV 2021 (voor 2023 8% v.s. 5%) en het cumulatieve effect hiervan op de diverse plannen en het hanteren van een negatiever indexeringspercentage voor de opbrengsten bij de MPGV 2022 (worst case) dan bij de MPGV 2021 (voor 2023 -2% v.s. 0%).

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 uitgifterisico / afzetrisico
2. Planvertraging
3. De mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en begeleidingskosten
4. De mogelijke overschrijdingen van de kosten bouwrijp maken
5. Stedelijke programmering
6. Vennootschapsbelasting (Vpb)

Ad 1 Het uitgifterisico / afzetrisico 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. Met betrekking tot de woningbouwgronden in Maastricht is de laatste jaren een positieve groei te zien die ondanks de Corona pandemie heeft doorgezet. In Maastricht is op dit moment vrijwel geen vraag naar bouwgrond ten behoeve van ontwikkeling kantoorlocaties. Identiek aan 2020 en 2021 zijn ook in 2022 geen bouwgronden ten behoeve van kantoorontwikkeling door de gemeente Maastricht verkocht. Sinds de Corona pandemie moesten veel mensen verplicht thuiswerken. In de periode vóór Corona bestond er veel scepsis tegen het thuiswerken. Door de ervaringen opgedaan tijdens de pandemie zijn zowel werkgevers als werknemers overtuigd geraakt dat (gedeeltelijk) thuiswerken goed mogelijk is. De verwachting is dat op basis van de opgedane ervaringen tijdens de Corona pandemie het thuiswerken ook in de toekomst voor een deel een vaste plek zal krijgen. Dit zal ook gevolgen hebben voor de bezetting/leegstand van de bestaande kantorencomplexen. Maar het zal ook gevolgen hebben voor de vraag naar bouwgrond voor kantoren nieuwbouw.



Met betrekking tot de uitgifte van bouwgronden ten behoeve bedrijventerreinen is er de laatste jaren sprake van een toenemende interesse, met name vanuit de logistieke sector. Op bedrijventerrein Maastricht Zuid heeft dit in 2019 geleid tot een bouwgrondtransactie ter grootte van in totaal 4 ha. In 2020 heeft echter geen verkoop plaatsgevonden terwijl in 2021 tot dusverre één bouw perceel ter grootte van 2.255 m² is verkocht. Gedurende 2022 is er geen bouw perceel verkocht. De voorraad bedrijventerreinen in Maastricht is schaars. De beoordeling van marktinitiatieven vindt mede plaats op basis van de gemeentelijke beleidskaders (ruimtevrage, aantal arbeidsplaatsen, milieucategorie etc.). Momenteel resteert er op Bedrijventerrein Maastricht Zuid nog een vrije voorraad van circa 13 ha.

Het bedrijventerrein Beatrixhaven (SBF-terrein) is sinds 2020 volledig uitverkocht. Met betrekking tot Beatrixhaven plandeel Middengebied kan gemeld worden dat voor het laatste beschikbare perceel ter grootte van circa 5,5 ha in 2022 juridisch is geleverd. Het plandeel Middengebied is hiermee ook volledig uitverkocht. Tot slot wordt vermeld dat op Bedrijventerrein Hazendans slechts een beperkte voorraad beschikbaar is. Het uitgifterisico / afzetterisico blijft de komende jaren 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 en/of (extreme) kostenindexering;
- Het niet halen van de planning afzet woningen kan kostenverhogend werken bij reeds gegunde projecten.

Ad 5 Stedelijke programmering.

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 2016 - 2020. Inmiddels heeft de gemeenteraad de nota Woonprogrammering 2021 – 2030 vastgesteld (9 maart 2021). Doordat in de nieuwe nota Woonprogrammering meer ruimte wordt geboden is dit een minder zwaarwegend aandachtspunt. Bij het opstellen van de risicoanalyses en de hercalculaties bouwgrond in exploitatie ten behoeve van de jaarrekening 2022 is hiermee rekening gehouden.

Ad 6 Vennootschapsbelasting (Vpb).

Met ingang van 2016 zijn gemeenten belastingplichtig voor de Vennootschapsbelasting. Deze invoering kan leiden tot een belastingplicht voor de vastgoed- en bouwgrondexploitatie. De fiscus heeft bevestigd dat zowel vastgoedexploitaties (fiscaal gezien normaal vermogensbeheer alsmede verliesgevend) alsook de bouwgrondexploitatie (fiscaal gezien verliesgevend) momenteel niet leiden tot een vennootschapsbelastingplicht. Dit proces wordt periodiek gemonitord.



4. PRIVATE INITIATIEVEN

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, private initiatieven met een getekende anterieure overeenkomst (paragraaf 4.3.1) en private initiatieven zonder een getekende anterieure overeenkomst (paragraaf 4.3.2).

4.2 Uitgangspunten

Voor de private initiatieven met anterieure 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 scenariodoorrekening plaatsgevonden. Voor de private initiatieven met anterieure overeenkomst is alleen een reëel scenario opgesteld, zijnde de planexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2022.

Voor de private initiatieven zonder anterieure overeenkomst is ook geen risicoanalyse uitgevoerd en heeft geen scenariodoorrekening plaatsgevonden. Voor de private initiatieven zonder anterieure overeenkomst wordt de actuele stand per ultimo 2022 weergegeven.



4.3 Private initiatieven met anterieure overeenkomst

4.3.1 KOMMELKWARTIER - KLEVARIE

Ontwikkeling Klevarieterrein, thans bekend als 'Polverpark' het voormalige terrein van het herstellingsoord Klevarie. 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.

Relevante besluiten/documenten

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.



In oktober 2020 is middels een raadsbesluit het bestemmingsplan Klevarie 2020 gewijzigd vastgesteld. De wijziging heeft betrekking op het actualiseren van de verdeling tussen het aantal gestapelde en het aantal grondgebonden woningen dat er komt en op het toevoegen van 11 extra zorgwoningen in het gebied. Om dit mogelijk te maken is het bestemmingsplan Klevarie uit 2011 deels aangepast en een nieuw addendum (2020) vastgesteld.

De grondgebonden woningen en Polvertoren zijn gereed. Twee van de drie bouwblokken in het midden (B+C) inclusief parkeerkelder zijn eind 2020 opgeleverd aan de bewoners.

Actualisatie 2022

Alle bouwwerken zijn inmiddels afgerond en de realisatie van de openbare ruimte is tevens in uitvoering. Naar verwachting zal het project voor de zomer 2023 gereed zijn. Na 1 jaar onderhoud wordt het project medio 2024 overgedragen aan de Gemeente Maastricht.

Het ontwerp van de openbare ruimte is goedgekeurd door het IO-OR, behoudens het noordelijke entreeplein aan de Calvariestraat. Hier is het eigendom niet volledig van Envida en zullen aanvullende afspraken gemaakt moeten worden met Servatius en Stichting Elisabeth Strouven alvorens dit gebied opnieuw ingericht kan worden.

Op dit moment lopen er gesprekken met de (nieuwe) bewoners van het Polverpark. Op punten is men het niet eens met het goedgekeurde ontwerp van de openbare ruimte.



Risico's binnen dit project:

- Definitieve plangrenzen van de door de Gemeente Maastricht over te nemen openbare ruimte zijn nog niet vastgesteld.
- Voor de ontwikkeling van het resterende gedeelte dat niet is meegenomen in het project Polverpark is m.b.t. het klooster een ontwikkelaar gevonden. Toekomstige plannen voor het klooster en Abrahams Look zijn nog niet bekend en niet geïntegreerd in het ontwerp.
- Aantonen kwaliteit van reeds gerealiseerde openbare ruimte. Een gedeelte van de toekomstige openbare ruimte is uitgevoerd zonder kwaliteitstoezicht en goedkeuring door de gemeente. Vastgesteld is dat de gerealiseerde ruimte niet voldoet aan de gemeentelijke kwaliteitseisen. De gemeente kan hierdoor besluiten om dit deel niet over te nemen.
- Overname stadsmuren. De huidige eigenaar Klevarie dient 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.
- Dit plan kent een lange looptijd met veel koerswisselingen. Ook in deze fase kan niet uitgesloten worden dat er wederom vertraging optreedt. Het budget wordt voldoende geacht om deze vertraging op te vangen.

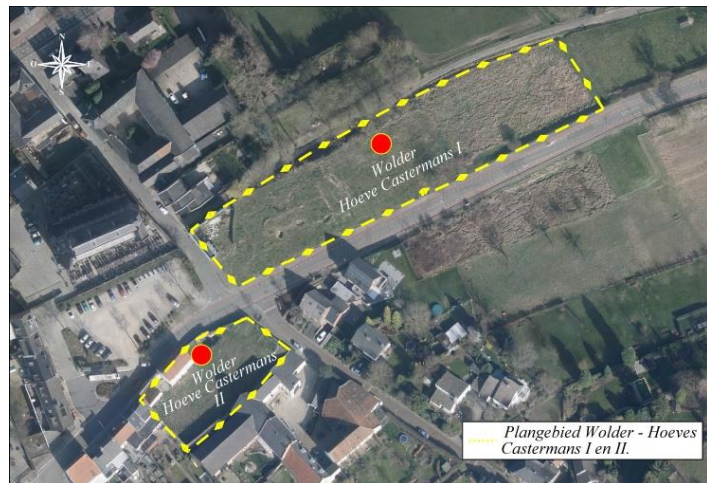
Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Kommel- kwartier - Klevarie	0	101.451	0	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 2022

De bouw van Castermans I, Hof van Assisi, is in 2019 gestart en is inmiddels gereed. Met betrekking tot Castermans II, Cour Wolder, is de BP-procedure op verzoek van de ontwikkelaar stopgezet. De ontwikkelaar heeft hiervoor ultimo 2021 een nieuw principeverzoek ingediend, waardoor ook een nieuwe BP-procedure en een nieuwe anterieure overeenkomst moeten worden opgesteld. Het principeverzoek betrof het renoveren van het bestaande pand en het nieuw bouwen van 8 tiny houses. Ultimo januari 2022 is door de Gemeente een positief eindadvies afgegeven op het plan.

Voor dit plan is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd. Omdat zowel Servatius in 2010 als ook de ontwikkelaar in 2017 het gemeentelijk kostenverhaal hebben voldaan en de grondruil heeft plaatsgevonden, bedraagt de boekwaarde van het plan per 31.12.2022 negatief, zijnde € 24.292. Dit betekent dat de reeds gemaakte kosten volledig zijn afgedekt door de reeds ontvangen opbrengsten. Het voorziene risicobedrag wordt voor het plan Wolder – hoeve Castermans ingeschat op nihil. De boekwaarde is overgeboekt naar de post Vooruit Ontvangen.



Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Wolder - Hoeve Castermans	0	24.292	0	0	0

4.3.3 WITTEVROUWENVELD - BAUDUINSTRAAT

In het kader van het wijkontwikkelingsplan Wittevrouwenveld / Wyckerpoort, is een plan ingediend voor de herstructurering van de Bauduinstraat en omgeving in de wijk Wittevrouwenveld te Maastricht. Woningcorporaties Maasvallei en Servatius zullen in de Bauduinstraat en omgeving een herinrichting realiseren die meerdere doelen dient:

1. De bestaande sociale huurwoningen zullen of gerenoveerd of vervangen worden door nieuwbouw, grotendeels opnieuw in de sociale huur;
2. Met dit bouwplan wordt een gewenste hoeveelheid sociale huurwoningen toegevoegd, direct grenzend aan de Groene Loper. Aan de Groene Loper was oorspronkelijk slechts vrije sector voorzien;
3. In dit noordelijk gedeelte van het Wittevrouwenveld kan door middel van het vervangen van de bestaande voorraad een niet alleen fysieke maar ook sociale kwaliteitsimpuls tot stand gebracht worden;
4. Met dit bouwprogramma wordt de versterking van de oostwest verbinding over de Groene Loper maximaal gefaciliteerd.



Programma herontwikkeling Bauduinstraat door Maasvallei:

Het plan kan gerealiseerd worden met een bijdrage van provincie, gemeente en Projectbureau A2.

De realisatie van dit bouwprogramma betekent een volledige inlossing van de nog openstaande compensatieverplichting van de gemeente aan Maasvallei ten gevolge van het gedwongen verkopen van de gemeenteflat en het slopen van 20 duplexwoningen aan het Petrus Bandenplein in Heer.

Het programma voorziet in de:

- sloop van de huidige 18 bestaande woningen;
- nieuwbouw van max. 80 sociale huurwoningen (daeb) en 8 eengezinswoningen (niet-daeb), verdeeld in:
 - o Blok A: 20 huurappartementen van 60 m² GBO (daeb) + 8 grondgebonden koopwoningen ten behoeve van de vrije sector (niet-daeb);
 - o Blok B: 30 sociale huurappartementen van 60 m² GBO en 30 sociale huurappartementen van 70 m² GBO.
- renovatie van 6 bestaande sociale huurwoningen aan de Burg. Bauduinstraat 80 t/m 90.

Relevante besluiten / documenten

23 februari 2010 Raadsbesluit Wijkontwikkelingsplan Wittevrouwenveld / Wyckerpoort 21
februari 2017 Vaststellingsovereenkomst Package Deal Gemeente en Maasvallei



5 april 2018

Collegebesluit Subsidieaanvraag en samenwerkingsovereenkomst Maasvallei voor de ontwikkelingen rondom de Bauduinstraat

Actualisatie 2022

Voor het plan is een anterieure overeenkomst gesloten.

1. We verkopen de grond voor de getaxeerde waarde ZONDER rekening te houden met de aanwezige vervuiling;
2. De grondopbrengst stroomt terug in het plan t.b.v. de meerkosten grondafvoer en inrichting OR.
3. Maasvallei zelf draagt zorg voor bodemsanering
4. Wij richten de openbare ruimte in, Maasvallei betaalt.

Het bestemmingsplan is onherroepelijk. De bouw is in september 2021 gestart en de woningen zijn inmiddels gereed en worden opgeleverd. In het eerste kwartaal van 2023 starten wij met het woonrijp maken en wordt het project afgerond.

Voor dit grondexploitatiewetinitiatief is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd, aangezien de ontwikkelaar het gemeentelijk kostenverhaal heeft voldaan. De boekwaarde van het plan per 31.12.2022 is negatief, (-/- € 24.671) en is gerubriceerd onder vooruit ontvangen bedragen op de balans. Dit betekent dat de reeds gemaakte en de nog te maken kosten volledig zijn afgedekt door de reeds ontvangen opbrengsten. Gedurende 2021 werden extra kosten gemaakt, onder andere door een ontdekte persriolering van de tunnel. Daarnaast is er sprake van aanwezige bodemvervuiling ter plaatse van de verkochte gemeentelijke grond. Rekening houdende met bovenstaande wordt het risicobedrag wordt ingeschat op € 120.000.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Bauduinstraat	0	24.671	0	120.000	0



4.3.4 COUR CÉRAVIE

Cour Céravie is een bouwplan van een CPO, gelegen aan de Heugemerweg/ Jonkheer Ruysstraat in Heugemerveld. Het plan sluit aan op het woningencomplex Céravie dat in 2018 - 2019 door een ontwikkelaar is neergezet. De thans nog kale hoek met onduidelijke functie, krijgt door de bouw alsnog een nuttige invulling.

Voor de bouw van de 7 appartementen/studio's, worden de woningen Heugemerweg 103 - 105 gesloopt en kocht de CPO een resterend perceeltje van 77 m².



Relevante besluiten/ documenten

1. Op 25 januari 2022 besloot het college tot het sluiten van een exploitatieovereenkomst en vrijgave van het ontwerp bestemmingsplan. De planologische procedure is noodzakelijk omdat het plan bestaat uit appartementen in plaats van grondgebonden woningen, zoals vastgelegd in het (voorgaande) bestemmingsplan.
2. Augustus 2022: het bestemmingsplan Nieuwbouw Appartementen Heugemerweg wordt onherroepelijk vastgesteld

Actualisatie 2022

Zie relevante besluiten.

Het bestemmingsplan is onherroepelijk vastgesteld en de omgevingsvergunning voor de bouw is verleend. Alle kosten in het kader van het wettelijk verplicht kostenverhaal zijn door de CPO voldaan. Vanwege de hoge bouwrijzen en thans actuele maatregelen van de overheid, heeft de CPO de bouw van het appartementencomplex voorlopig uitgesteld en is zij op zoek naar aanvullende financiering. De gemeentelijke inzet voor dit project is in 2022 afgerond. Het plan wordt afgesloten per ultimo 2022.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Cour Céravie	0	0	0	0	0



4.3.5 SINT MAARTENSPORT – NIEUWBOUW DSM

Plangegevens

De ontwikkelaar 3W real estate/EDGE wil op deze plek een nieuw hoofdkantoor voor DSM realiseren.

Het plan omvat:

- Sloop van de bioscoop en realiseren van nieuwbouw waarbij er ca. 4500 m² meer kantoorruimte wordt toegevoegd.
- De parkeergarage van ca. 90 parkeerplaatsen blijft gehandhaafd.
- Verkoop van gemeentelijke Rijksmonumentale Ambachtsschool aan ontwikkelaar en renovatie hiervan door ontwikkelaar om te komen tot één integraal nieuw kantoor.
- In gebruik nemen van de nieuwbouw door DSM.



De ontwikkelaar heeft de bioscoop gekocht en er zijn een intentie- en exploitatieovereenkomst gesloten tussen ontwikkelaar en gemeente. Het plangebied grenst aan de Sint Maartenslaan (zuidzijde), de Turennestraat (oostzijde), de Wilhelminasingel (westzijde) en Antoon Lipkensstraat (noordzijde). De ontwikkelaar zal de sloop, nieuwbouw en renovatie uitvoeren. De inspanningen van de gemeente beperken zich tot het begeleiden van het plan en verlenen van de benodigde vergunningen. De openbare ruimte wordt aangepakt, dit heeft ook een relatie met mobiliteitsprojecten in Wyck en daarover worden nog afspraken gemaakt tussen ontwikkelaar en gemeente.

Relevante besluiten / documenten

Op 7 juli 2021 heeft de raad besloten om actief medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van de vestiging van het hoofdkantoor van DSM op de locatie van de voormalige Euroscop en het huidige bedrijfsverzamelgebouw van de gemeente aan de Sint Maartenslaan 26 / Turennestraat 30. Op 25 januari 2022 heeft de raad met het plan ingestemd en op 29 maart 2022 heeft het college ingestemd met de exploitatieovereenkomst.

Actualisatie 2022

De ontwikkelaar heeft zich in het voorjaar van 2021 bij de gemeente gemeld, omdat zij voor DSM een nieuw hoofdkantoor willen realiseren. Naar verwachting zal DSM in maart 2024 de nieuwbouw in gebruik nemen. De benodigde vergunningen voor projectafwijkingbesluit, sloop en realisatie zijn verleend en onherroepelijk. Het gemeentelijk rijksmonument is in juli 2022 aan de ontwikkelaar verkocht.

De huurovereenkomsten met de huidige huurders zijn allemaal opgezegd en wij hebben nagenoeg alle huurders kunnen herhuisvesten in Maastricht. Tevens hebben we alle voormalige huurders een compensatie uitgekeerd.

Op de Ambachtsschool was een voorkeursrecht gevestigd en dit voorkeursrecht is overgeheveld naar de voormalige basisschool in St. Legerkerk.

Eind 2022 is een plan opgesteld om de openbare ruimte rond de nieuwbouw voor DSM herin te richten. Naar verwachting zullen we in het voorjaar van 2023 een overeenkomst met de ontwikkelende partij kunnen sluiten over de herinrichting en de kostenverdeling daarvoor en de grondverkoop.



Risico's binnen het project:

- De totale kosten voor de ontwikkelaar worden zo hoog dat het niet meer voor de met DSM afgesproken huur kan worden gebouwd.
- De reconstructie van het kruispunt Sint Maartenslaan/Wilhelminasingel en de nieuwbouw voor DSM kunnen niet op elkaar worden afgestemd en er ontstaan meerkosten.
- De werkzaamheden zijn vertraagd, waardoor de gemeentelijke planbegeleidingskosten worden overschreden.

Het totale risico voor de nieuwbouw voor DSM bedraagt op basis van de risicoanalyse € 100.000.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Sint Maartenspoort – nieuwbouw DSM	0	290.000	290.000	100.000	0

4.3.6 REVITALISATIE DE BEYART

Projectgegevens

In juli 2020 kocht Secufund Investments De Beyart met het doel om de locatie te revitaliseren en uit te breiden naar een woonzorglandschap. Inmiddels is het complex eigendom van de Franse investeerder, Pierval Santé. De herontwikkeling ligt in handen van Rosewood Real Estate BV.



De Beyart ligt aan de Brusselsestraat 38 en wordt globaal begrensd door Hoogfrankrijk, Capucijnenstraat, Grote Gracht, Brusselsestraat en de Cellebroedersstraat. Het totale gebied omvat circa 29.391 m². Het plan omvat de renovatie van de bestaande bebouwing (veelal met monumentenstatus), uitbreiding met grondgebonden/gestapelde (zorg)woningen en opwaardering van de kloostertuin tot semi-openbare ruimte. De beoogde uitbreiding van diensten en faciliteiten krijgt een ondergeschikt karakter en is in de eerste plaats bestemd voor de bewoners en hun bezoek.

Relevante besluiten/ documenten

- 26 november 2020: het college sluit een intentieovereenkomst met een looptijd van 6 maanden
- 20 april 2021: de WMC is akkoord met het masterplan en de restauratievisie als uitgangspunt voor de uitwerking van het bouwplan
- 9 juli 2021: verlenging intentieovereenkomst tot november 2021
- 5 juli 2022: vrijgave van ontwerp bestemmingsplan en sluiten van anterieure overeenkomst
- 20 augustus 2022: eerste Omgevingsvergunning verleend voor het bouwdeel 'Voorhuis'
- 21 september 2022: einde zienswijzetermijn van ontwerp bestemmingsplan

Actualisatie 2022



Over de verbouwingsplannen van de diverse bouwdelen, vond regelmatig overleg plaats met de WMC en gemeentelijke disciplines. Dit leidde in 2022 tot de verlening van één Omgevingsvergunning. Voor de overige bestaande bouwdelen is binnen het principeverzoek overleg gaande.

Voor de geplande nieuwbouw is nog geen principeverzoek of vergunningsaanvraag ingediend. Hier lag het accent op het opstellen en ter visieleggen van het (ontwerp) bestemmingsplan De Beyart. De zienswijzen die naar aanleiding van de tervisielegging zijn ingediend, zijn nu in behandeling. De gemeente heeft daarbij aangegeven dat nader onderzoek ten aanzien van de parkeersituatie wenselijk is. De ontwikkelaar en woonzorgcentrum de Beyart willen dit onderzoek begin 2023 uitvoeren.

Voor dit initiatief is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd aangezien de ontwikkelaar het gemeentelijk kostenverhaal heeft voldaan op basis van de gedurende 2022 afgesloten anterieure overeenkomst. De reeds gemaakte en de nog te maken kosten worden afgedekt door de reeds ontvangen opbrengsten.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Revitalisatie De Byart	0	5.429	0	0	0

4.3.7 RESULTATEN

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Kommelkwartier - Klevarie	0	101.451	0	0	0
Wolder Hoeve Castermans	0	24.292	0	0	0
Bauduinstraat	0	24.671	0	120.000	0
Cour Céravie	0	0	0	0	0
Sint Maartenspoort – Nieuwbouw DSM	0	290.000	290.000	100.000	0
Revitalisatie De Beyart	0	5.429	0	0	0
TOTAAL	0	445.843	290.000	220.000	0

4.4 Private initiatieven zonder anterieure overeenkomst

4.4.1 ENCI TRANSFORMATIEZONE

Projectgegevens

Het ENCI-gebied aan de zuidkant van Maastricht is circa 173 ha groot en omvat het bedrijfsterrein van ENCI en de kalksteengroeve. In 2009 is voor dit gebied het Plan van Transformatie ENCI-gebied (PvT) opgesteld door vijf partijen: ENCI, provincie Limburg, gemeente Maastricht, Natuurmonumenten en de Stichting Sint Pieter Adembenemend (SPA). In de "Overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie ENCI-gebied" zijn in 2010 afspraken over de uitvoering 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 zou opbrengsten moeten genereren ten behoeve van de verdere ontwikkeling en beheer van de groeve.

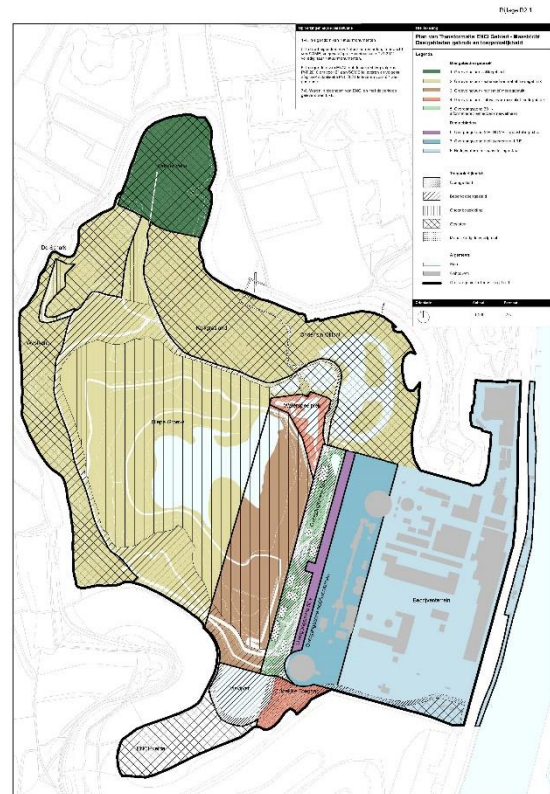
Om dit proces te sturen, hebben de betrokken partijen de Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied (SOME) opgericht, met als doelen de ontwikkeling van de gronden in de overgangszone en het bewaken van de voortgang en kwaliteit van het transformatieproces. De Provincie Limburg, ENCI en de gemeente hebben in 2010 een startkapitaal gecreëerd voor SOME in de vorm van een rentedragende lening ter hoogte van € 250.000 per partij.

Dit plan Transformatiezone omvat het private initiatief 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 participatie van de gemeente in de stichting SOME en de daarmee samenhangende risico's.

In het PvT is afgesproken om ten behoeve van de ontwikkelingen een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen. Voordat de gemeente het ontwerp bestemmingsplan in procedure brengt, moet de anterieure overeenkomst getekend zijn, inclusief het gemeentelijk kostenverhaal. Het ontwikkelen van een nieuw integraal bestemmingsplan was complex, ondanks de in 2016 verleende mogelijkheid om gebruik te maken van de Crisis- en Herstelwet (CHw), en bleek onmogelijk na de PAS uitspraak in 2019.

Relevante besluiten/documenten

- Raadsbesluit 15 december 2009: instemming met 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.
- Raadsbesluit 21 december 2021: Bijstelling Plan van Transformatie ENCI-gebied.
- Raadsbesluit 27 september 2022: Voorbereidingsbesluit met betrekking tot het ENCI-bedrijventerrein.
- Collegebesluit 31 januari 2023: Overeenkomsten Plan van Transformatie ENCI-gebied.

Stand van zaken t/m 2021

In 2021 is door de gezamenlijke partijen de “Actualisatie Plan van Transformatie ENCI-gebied 2021” opgesteld. Dit was noodzakelijke vanwege gewijzigde omstandigheden, onder andere de beperkte stikstof-/milieuruimte, de afweging over de industriële erfgoedwaarde in relatie tot de verplichte sloop van Oven 8, en het besluit van eigenaar Heidelberg Cement om de productie van ENCI in Maastricht volledig te beëindigen in 2020. Onderdelen van de Actualisatie 2021 zijn onder meer verschuiven van de ontwikkelrol van SOME naar Natuurmonumenten en gemeente, en het inrichten van een alternatieve samenwerkingsvorm om de uitvoering van de afspraken te bewaken. De afspraken over het bedrijventerrein zijn niet aangepast in de Actualisatie 2021, vanwege de onzekerheden over de toekomstvisie van een nieuwe eigenaar. De gemeenteraad heeft in december 2021 ingestemd met de Actualisatie PvT 2021. Een aantal van de PvT-partners koppelden hun instemming aan de vastlegging van de afspraken in een nieuwe Wijzigingsovereenkomst, ter vervanging van de overeenkomst uit 2010. Het streven was om deze begin 2022 af te ronden.

Actualisatie 2022

In januari 2022 is het cultuurhistorisch onderzoek afgerond, waarin de waarde van het industrieel erfgoed is beoordeeld en gezocht is naar alternatieve invulling van het bedrijventerrein om deze waarde te kunnen behouden. Op basis hiervan heeft de Rijksbouwmeester aan het Ministerie van OCW geadviseerd om aan het gehele ENCI-gebied de rijksmonumentale status toe te wijzen.

In maart 2022 heeft ENCI het bedrijventerrein verkocht aan Limburg Real Estate (LRE). ENCI heeft daarbij tevens de openstaande PvT-verplichtingen en de lening aan SOME ad € 250.000 aan LRE overgedragen. Voor de overdracht van de verplichtingen was echter wel nog instemming van de andere PvT partners vereist. Daarnaast bleek ENCI niet meer als partij aan de Wijzigingsovereenkomst te willen deelnemen.

Omdat er op basis van de Overeenkomst uit 2010 nog steeds een sloopverplichting rustte op het Oven 8 complex, onduidelijk was of LRE zou overgaan tot sloop, en een uitspraak over monumentale bescherming van het Rijk uitbleef, heeft de gemeenteraad in september 2022 een voorbereidingsbesluit genomen voor het ENCI-bedrijventerrein.

LRE heeft na de koop weliswaar enkele suggesties voor nieuwe functies op het bedrijventerrein benoemd, maar geen duidelijke visie voor een integrale gebiedsontwikkeling gepresenteerd. Wel heeft LRE, met ondersteuning van ENCI, aan Mecanoo/RDVA de opdracht gegeven om een Ambitiedocument op te stellen. Dit Ambitiedocument kan gaan dienen als bijstelling van (de Actualisatie van) het PvT voor wat betreft het bedrijventerrein. Na instemming kan dit stuk de basis zijn voor de publiekrechtelijke borging in een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan.

Eind 2022 is geconcludeerd dat alle partijen kunnen instemmen met de overdracht van de verplichtingen van ENCI aan LRE, mits gelijktijdig ook de Wijzigingsovereenkomst wordt getekend. LRE neemt daarbij in de Wijzigingsovereenkomst de positie van ENCI over, en committeert zich daarmee ook aan de afspraken uit de Actualisatie PvT 2021. Begin 2023 zijn in een samenhangend pakket van overeenkomsten de afspraken uit de Actualisatie 2021 en de overdracht van de verplichtingen van ENCI aan LRE privaatrechtelijk vastgelegd. Deze afspraken omvatten onder meer de uitwerking van de voorgenomen opheffing van SOME; de nieuwe samenwerkingsafspraken; de kwijtschelding van de lening aan SOME door Gemeente, Provincie en LRE; de overdracht van de overgangszone 50+ aan de gemeente; en de afspraken die de gemeente daarover heeft gemaakt met Provincie en LRE. Het college



is deze overeenkomsten aangegaan op basis van het raadsbesluit van december 2021. Daarin is onder meer besloten tot het oninbaar afboeken van de lening aan SOME en vaststelling van de grondexploitatie voor de overgangszone 50+ die in eigendom van de gemeente komt. In 2023 zullen deze zaken geëffectueerd worden. Ook zal het Ambitiedocument afgerond worden en aan de raad ter instemming worden voorgelegd, als (globaal) kader voor de toekomstige ontwikkelingen.

Risico's

Een integraal bestemmingsplan voor het gehele PvT ENCI-gebied (groeve, overgangszone en bedrijventerrein) is in het verleden niet haalbaar gebleken. De werkzaamheden hiertoe, in opdracht van SOME, zijn daarom al eerder stilgelegd. Als gevolg van het voorbereidingsbesluit van september 2022 moet er door de gemeente binnen een jaar een ontwerp-bestemmingsplan voor het bedrijventerrein in procedure gebracht worden. Als hierin ontwikkelruimte is opgenomen, dient LRE bij te dragen aan dit plan (gemeentelijk kostenverhaal). Vanwege onder meer de actuele stikstof problematiek bestaat het risico dat een ontwikkelplan niet haalbaar is. Bij het alternatief, een facet bestemmingsplan dat primair gericht is op het industrieel erfgoed, is er naar verwachting geen kostenverhaal aan de orde en moeten de volledige kosten door de gemeente zelf gedekt worden.

Mocht het niet lukken tijdig een bestemmingsplan in procedure te brengen, en er geen nieuw voorbereidingsbesluit wordt genomen, dan is het risico dat eventuele ingediende initiatieven alsnog in procedure genomen moeten worden, met het vigerende bestemmingsplan (met functie Industrie) als toetsingskader.

De koers van LRE ten aanzien van het bedrijventerrein blijft een onzekere factor. Het is niet duidelijk op welke wijze zij de ontwikkeling, zoals geschetst in het Ambitiedocument, willen aanpakken. Het risico is dat zij alleen functies zullen ontwikkelen met een hoge opbrengstverwachting, en te weinig een integrale ontwikkeling nastreven. Kansen van het gebied, en de waarde van het industrieel erfgoed zullen zo mogelijk onvoldoende benut worden. Een ander risico is dat zij te weinig rendement ervaren en het bedrijventerrein als geheel of in onderdelen verkopen. Vooral dat laatste kan een belemmering vormen voor een positieve structurele gebiedsontwikkeling die meerwaarde oplevert voor stad en regio.

Los van de bestemming van het bedrijventerrein vormt ook de vergunbaarheid van initiatieven een groot risico voor het gehele PvT-gebied. Mede vanwege de ligging nabij een kwetsbaar Natura2000 gebied worden nieuwe initiatieven door de stikstof vereisten sterk beperkt. Dit geldt voor alle functies met een grote verkeersaantrekkende werking. Dit speelt voor het bedrijventerrein maar evenzeer ook voor de ontwikkeling van de waterspeelplek en de lage overgangszone van Natuurmonumenten.

In de nieuwe samenwerkingsafspraken is opgenomen dat de gemeente de Stuurgroep faciliteert. Hiervoor is een vastgestelde bijdrage van LRE aan de gemeente bepaald, waarbij het risico bestaat dat dit die werkzaamheden onvoldoende dekt. Daarnaast vraagt ook de eigen gemeentelijke rol in deze gebiedsontwikkeling veel inzet, mede vanwege de complexiteit van de opgave. Het verloop van het proces rondom onder meer het Ambitiedocument en publiekrechtelijke verankering, de opstelling van de betrokken partijen en de keuzes van de gemeente bepalen de inzet en daarmee de apparaatskosten.

Voor de overgangszone 50+ NAP die in 2023 in eigendom van de gemeente komt, zijn met provincie en LRE afspraken over verdeling van kosten en verkoopopbrengsten vastgelegd. De grondexploitatie die is vastgesteld in het raadsbesluit van december 2021 heeft een looptijd van vijf jaar. Een risico ten aanzien van de GREX is dat de verkoop van de gronden niet binnen 5 jaar plaatsvindt. In dat geval kunnen provincie en LRE overwegen langer (maximaal 5 jaar) bij te dragen in de beheerkosten en daarmee recht houden op een aandeel van de opbrengst bij latere verkoop. Uiterlijk 10 jaar na overdracht aan de gemeente vervallen deze afspraken: op dat moment zijn zowel de kosten als een potentiële opbrengst volledig voor de gemeente.



Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Reële risico inschatting	Toelichting
ENCI Transformatiezone	0	PM	Relatie tussen dit plan en de deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI

4.4.2 MARIABERG - BIEDERMEIER

Projectgegevens

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.

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 zijn in 2020 een aantal verkennende ontwerpessies gehouden. Hierbij ook rekening houdend met varianten waar Woonpunt nieuwbouw pleegt op eigen grond, zonder de ruimere variant met grondruil of inzet van openbare ruimte. De (financiële) mogelijkheden worden nog nader uitgewerkt en afgestemd. Na duidelijkheid over de invulling van het plan zal in overleg een nieuwe exploitatieovereenkomst worden opgesteld. Ook wordt bekeken of de subsidie van de provincie nog inzetbaar is. Deze blijft zo lang het mogelijk is gereserveerd.

Relevante besluiten / documenten

Ambitiedocument Marienberg, raadsbesluit december 2012

Herijking Herstructurering, raadsbesluit 13 december 2016





Actualisatie 2022

Woonpunt heeft in 2022 aangegeven dat het voornemen is om fase 1 volledig op eigen terrein en binnen bestemmingsplan uit te voeren. Fase 2 van het Biedermeierplan is meegenomen in de aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds (incl. de openbare ruimte). Dit moet binnen 2 jaar starten en binnen 10 jaar worden uitgevoerd. Hierover worden nog nadere afspraken gemaakt met Woonpunt.

Fase 3 en 4 zijn onderdeel van de interne heroriëntatie bij Woonpunt en hierover volgt nog nader overleg. Aangezien het plan nog niet feitelijk is doorgestart, volgt er nu geen verdere risicoanalyse.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Reële risico inschatting	Toelichting
Mariaberg - Biedermeier	0	0	Plan on hold

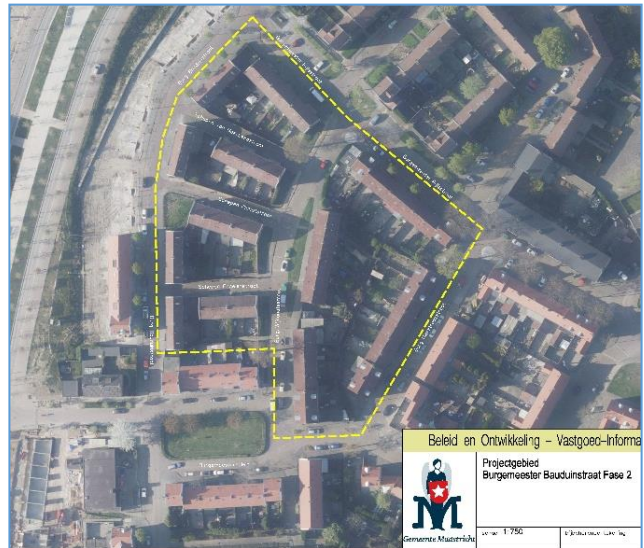
4.4.3 BAUDUINSTRAAAT FASE 2

Projectgegevens

In het kader van het wijkontwikkelingsplan Wittevrouwenveld/Wyckerpoort, is een plan ingediend voor de herstructurering van de Bauduinstraat en omgeving in de wijk Wittevrouwenveld te Maastricht.

Woningcorporaties Maasvallei en Servatius realiseren in de Bauduinstraat en omgeving een herinrichting die meerdere doelen dient:

1. De bestaande sociale huurwoningen worden of gerenoveerd of vervangen door nieuwbouw, deels opnieuw in de sociale huur;
2. Met dit bouwplan wordt een gewenste hoeveelheid sociale huurwoningen toegevoegd, grenzend aan en in de nabijheid van de Groene Loper. Aan de Groene Loper was oorspronkelijk slechts vrije sector voorzien;
3. In dit noordelijk gedeelte van het Wittevrouwenveld kan door middel van het vervangen van de bestaande voorraad niet alleen een fysieke maar ook een sociale kwaliteitsimpuls tot stand gebracht worden;
4. Met dit bouwprogramma wordt de versterking van de oostwest verbinding over de Groene Loper maximaal gefaciliteerd.



Programma herontwikkeling Bauduinstraat fase 2 door Servatius:

Aansluitend op de ontwikkeling van Bauduinstraat fase 1 door Maasvallei wil Servatius aan de slag met de herontwikkeling van fase 2 ("Kam en Driehoek"). Het programma voorziet in de sloop van de huidige 57 bestaande woningen en nieuwbouw van circa 70 woningen, te weten circa 50 huurwoningen DAEB (25% grondgebonden en 75% gestapeld) en de verkoop van circa 20 kavels aan de markt voor realisatie van betaalbare koop en/of niet-DAEB huur.

Relevante besluiten / documenten



23 februari 2010
21 februari 2017

Raadsbesluit Wijkontwikkelingsplan Wittevrouwenveld / Wyckerpoort
Vaststellingsovereenkomst Package Deal Gemeente en Maasvallei

Actualisatie 2022

De herhuisvesting, waar Servatius in 2021 mee is gestart, is ver gevorderd. De uitwerking in de vorm van intentieovereenkomst, ontwerp, anterieure overeenkomst en ontwerp bestemmingsplan/omgevingsplan is in 2022 nog niet geconcretiseerd. Dit wordt in 2023 verder opgepakt. Het streven van Servatius is dat in de loop van 2023 de planologische procedure in gang gezet kan worden.

Omdat het project zich nog in de opstartfase bevindt, heeft er nog geen risico-analyse plaatsgevonden. Een aandachtspunt is dat er momenteel geen gemeentelijk budget is voorzien voor planbegeleiding en realisatie van de openbare ruimte. Afspraken daarover moeten worden opgenomen in de intentieovereenkomst en uitgewerkt worden in de anterieure overeenkomst. Uitgangspunt is dat de plankosten gedekt worden door Servatius als initiatiefnemer. Voor de realisatie wordt de mogelijkheid van provinciale subsidie bekeken.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Reële risico inschatting	Toelichting
Bauduinstraat fase 2	0	0	

4.4.4 ONTWIKKELING BOTERMIJN

Projectgegevens

De Botermijn ligt aan de noordoostelijke rand van het centrum van Maastricht. Het terrein ligt ingeklemd tussen het noordelijk deel van de wijk Sint Maartenspoort en het spoor. Momenteel is de Botermijn een verlaten en vrij onbekende enclave in de stad Maastricht. Prachtig cultureel erfgoed staat hier grotendeels leeg en de openbare ruimte verloedert. Het gebied biedt echter grote kansen om zich te ontwikkelen tot een hoogwaardig en karakteristiek stukje stad. Alle bovengenoemde opgaves kunnen hier in één plan beantwoord worden:



- Herbestemmen van karakteristiek maar leegstaand monumentaal erfgoed.
- Bouw van een mix van studenten en sociale woningen.
- Creëren van een levendig mixed-use placemaking gebied, aantrekkelijk voor zowel buurt als stad en met ruimte voor creatieve bedrijvigheid en ambachtelijke maakindustrie.

Speerpunt voor het ontwerp van de Botermijn is het creëren van een inclusieve buurt die integraal deel uit maakt van Sint Maartenspoort. Een buurt waarin eenieder zich welkom voelt. De hekken die zorgen dat het terrein momenteel een introverte enclave vormt kunnen wat ons betreft plaatselijk verwijderd worden.

Hoewel het Zuidelijke plandeel (fase 1) woonruimte schept voor met name studenten en sociale huurwoningen zullen er ook publieke functies zoals ateliers, horeca en co-working geïntegreerd worden die alle stadbewoners aanspreken. Deze mix van doelgroepen zal de basis vormen voor de toekomstige transformatie van de gehele Botermijn. Verder zal er sterk worden ingezet op het creëren van plekken voor interactie en ontmoeting die onderlinge activiteiten stimuleren. Gemeenschappelijk en publiek programma is geclusterd rondom deze openbare ruimtes en helpen het karakter van deze plekken vorm te geven. Gezamenlijke functies zoals een gemeenschappelijke woonkamer geven het meest noordelijk



gelegen 'woonpleintje' een iets intiemer karakter. Publieke functies zoals het Werkgebouw, horeca en co workspaces en misschien zelfs een eventspace versterken het publieke karakter van het grotere, Zuidelijk gelegen plein. Daarnaast kan ook de buurttuin een belangrijke schakel vormen tussen de Botermijn en de omliggende buurt.

De Botermijn is gekocht door een consortium van private investeerders (Monitor Capital Investors, Maes Vastgoed, Haguma, Mooi Ontwikkelt, VenhoevenCS) die er studentenwoningen en sociale huurwoningen, werkplekken, horeca en ateliers willen ontwikkelen. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer hebben (afgelopen 2 jaar) verschillende gesprekken plaatsgevonden (op ambtelijk en directieniveau) om de wens van de investeerder beter aan te laten sluiten bij de wensen en mogelijkheden van de stad en de regionale afspraken rondom wonen/economie.

Relevante besluiten/ documenten

Er is een quickscan uitgevoerd door de Gemeente en middels een brief de voorwaarden van de Gemeente gesteld. Op basis hiervan is een projectopdracht opgesteld.

Op 7 september 2021 heeft het college van B&W ingestemd met de intentieovereenkomst Botermijn, waarin het kostenverhaal in deze intentiefase voorsnog is verzekerd. In de intentieovereenkomst is vastgelegd onder andere dat er inspanningsverplichting ligt bij de projectontwikkelaar om studentenvereniging KOKO daar te huisvesten. Uiteindelijk zal het leiden tot een anterieure overeenkomst, een gedragen stedenbouwkundig plan door de Welstandscommissie en het komen tot een nieuw bestemmingsplan en een omgevingsvergunning op basis voor het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling.

Actualisatie 2022

Sinds de indiening van het initiatief en uitgevoerde quickscan van het initiatief is er een projectopdracht opgesteld om tot komen tot een anterieure overeenkomst.

Het Stedenbouwkundige plan is besproken met de welstands-en monumentencommissie en hierop is een positief advies op uitgebracht, met een aantal opmerkingen inzake kleurstellingen. Vandaaruit zijn alle onderzoeken uitgezet om te komen toe een ontwerp- bestemmingsplan. Hierin zitten nog een aantal zaken die nader uitgezocht dienen te worden, namelijk het ontsluiten van de Botermijn verkeerstechnisch en aanvullende bodemonderzoeken vanwege een aangetroffen bodemverontreiniging. En een nieuwe berekening inzake stikstofdepositie voor de bouw en gebruikersfase, dit naar aanleiding van de uitspraak van de rechter.

In mei heeft het Werkgebouw besloten om zich niet te vestigen op de Botermijn. De partijen zijn niet tot overeenstemming gekomen voor wat betreft de haalbaarheid. Daardoor is er voldoende inspanning door de projectontwikkelaar geleverd om het Werkgebouw in de loods aan het spoor te integreren in deze ontwikkeling.

In maart 2022 zijn de gesprekken met de projectontwikkelaar, de studentenvereniging KOKO, de universiteit en de gemeente opnieuw opgestart.

Naar aanleiding van deze gesprekken ligt er eind 2022 een aanbod van de projectontwikkelaar om Koko te huisvesten in het achterste gedeelte van de loods aan het spoor voor een periode van 20 jaar. De projectontwikkelaar wil daaraan mee werken, als in het bestemmingsplan geregeld wordt, dat als Koko daar weg gaat, de horeca 3 bestemming gehandhaafd wordt. Dat betekent dat er met een afwijkingsbesluit in het bestemmingsplan gewerkt kan worden om dit te regelen.

Ten behoeve van deze ontwikkeling zal er een verkoop plaatsvinden van de gemeente naar de projectontwikkelaar om het plan mogelijk te maken. De concept taxatieanalyse is opgesteld en besproken met de projectontwikkelaar. De hoogte hiervan is door een externe taxateur opgesteld.

Planning om te komen tot een anterieure overeenkomst loopt vertraging op, veroorzaakt door beide partijen. Er bestaan nog twee discussiepunten om tot komen tot een getekende overeenkomst namelijk de invulling van de woningen, van de openbare ruimte en de haalbaarheid van het totale plan. Dit laatste wordt mede veroorzaakt door de stijgende bouwkosten vanuit de markt. De ontwikkelaar heeft inmiddels een uitstelbrief ontvangen tot medio maart om samen te komen tot een anterieure overeenkomst.



Het ontwerp bestemmingsplan is nog niet in procedure, dit zal in het tweede kwartaal worden voorgelegd aan het college, gezamenlijk met de anterieure overeenkomst.

Er heeft in 2021 al participatie plaatsgevonden met de eerst contouren van het plan met bewoners. Zodra de contouren definitief zijn, zal er opnieuw participatie plaatsvinden naar de bewoners door info avonden. De projectontwikkelaar organiseert dit en de gemeente anticipeert hierin.

Door bovenstaande vertraging zullen de plankosten hoger uitvallen dan bij de intentieovereenkomst is vastgesteld. Hiervan is de ontwikkelaar op de hoogte gesteld.

Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst zal daarom worden getracht om de plankostenraming, op basis van goede argumenten, naar boven bij te stellen. Op dit moment is dit risico nog niet kwantificeerbaar.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Reële risico inschatting	Toelichting
Ontwikkeling Botermijn	0	0	

4.4.5 RESULTATEN

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Reële risico inschatting	Toelichting
ENCI Transformatiezone	0	PM	Relatie tussen dit plan en de deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI
Mariaberg - Biedermeier	0	0	Plan on hold
Bauduinstraat fase 2	0	0	
Ontwikkeling Botermijn	0	0	
TOTAAL	0	PM	



4.5 Resultaten en conclusies

Private initiatieven met anterieure overeenkomst

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Kommelkwartier - Klevarie	0	101.451	0	0	0
Wolder Hoeve Castermans	0	24.292	0	0	0
Bauduinstraat	0	24.671	0	120.000	0
Cour Céravie	0	0	0	0	0
Sint Maartenspoort – Nieuwbouw DSM	0	290.000	290.000	100.000	0
Revitalisatie De Beyart	0	5.429	0	0	0
TOTAAL	0	445.843	290.000	220.000	0

Bij private initiatieven met anterieure overeenkomst is het gemeentelijk kostenverhaal grotendeels ontvangen, enkel niet voor DSM. Daarnaast is er bij het project Bauduinstraat een risico van € 120.000. Hierdoor is het risico voor het reële scenario van de initiatieven op € 220.000 gesteld. Omdat het risico beperkt is, zijn er voor deze plannen geen worst en best case scenarios doorgerekend. De benodigde weerstandscapaciteit voor de private initiatieven met overeenkomst bedraagt € 220.000. Met betrekking tot het kostenverhaal wordt opgemerkt dat er steeds meer sprake is van een kwetsbare spanning tussen norm- en werkelijke kosten in relatie tot het maximaal wettelijk kostenverhaal en / of langlopende ontwikkelingen.

Private initiatieven zonder anterieure overeenkomst

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Reële risico inschatting	Toelichting
ENCI Transformatiezone	0	PM	Relatie tussen dit plan en de deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI
Mariaberg - Biedermeier	0	0	Plan on hold
Bauduinstraat fase 2	0	0	
Ontwikkeling Botermijn	0	0	
TOTAAL	0	PM	

Voor de private initiatieven zonder anterieure overeenkomst is geen worst en best case scenario uitgewerkt. Het risico voor de private initiatieven zonder anterieure overeenkomst is gelijk aan de reële risico inschatting en bedraagt PM. Er is op dit moment geen weerstandscapaciteit nodig voor de private initiatieven. De benodigde weerstandscapaciteit in de MPG 2021 bedroeg 132.500 + PM. Deze is in de MPG 2022 nihil.



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 01.01.2023 zijn er een viertal onroerende zaken die als bouwproject zijn aangemerkt:

- Timmerfabriek
- MECC Investeringsplan
- Middenzaal - 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 2022 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 is 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 is toegevoegd. De vestiging van Toneelgroep Maastricht is in het plangebied vervallen. Het totale beschikbare krediet bedraagt volgens dit raadsbesluit €



27,7 mln. In 2016 is door het college aanvullend € 1,7 mln. budget beschikbaar gesteld, middels al vastgesteld beleid (verlaging rentepercentage) en re-allocering van bestaande middelen voor het project. Daarnaast maken de exploitatiebudgetten gedurende 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. Naast poppodium is er nu ook een aanbod voor jeugd en samenwerking met scholen, startende muzikanten/bands en opname door artiesten.

In 2020 is de binnentuin in gebruik genomen en dit is een openbaar terrein, dat in beheer is bij de gemeente. Het plannen van evenementen verloopt via de jaarlijkse evenementenplanning van de gemeente, waarbij ook de gebruikers van de Timmerfabriek en Lumière hun aanvragen kunnen indienen. Ter voorkoming van illegaal parkeren is op het terrein een slagboom geplaatst. Parkeren is nu alleen mogelijk voor evenementgebonden bestemmingsverkeer.

In 2021 is de renovatie van het dak verder voorbereid. Zo is de omgevingsvergunning aangevraagd en een ecologisch onderzoek uitgezet.

Tot slot is in 2021 conform raadsbesluit prébegroting 2021 de commerciële verhuring van het zuiddeel van Timmerfabriek opgestart. Via een openbare procedure is uit een groot aantal geïnteresseerden de keuze gevallen op twee potentiële huurkandidaten, te weten Key Music en Blender. Na afhaken van eerstgenoemde zijn de onderhandelingen met de tweede kandidaat opgepakt.

Actualisatie 2022

Het jaar 2022 is voor de partners in de Timmerfabriek een jaar geweest waarin, na de bijzondere en moeilijke coronajaren 2020 en 2021 die veel creativiteit en uithoudingsvermogen vergden, voor deze partijen weer meer mogelijk was.

In 2022 is het aanvullend ecologisch onderzoek vanwege de renovatie van het dak van Timmerfabriek uitgevoerd en hieruit is gebleken dat er geen bedreigde soorten in het gebied zitten. Dit vormt dus geen belemmering voor het werk. Na het doorlopen van de opgestarte aanbesteding is het voornemen om het werk te gunnen aan Repon, die het werk gaat uitvoeren voor een bedrag van € 1,1 miljoen. De



uitvoering wordt afgestemd met de gebruikers (Muziekgieterij, Bureau Europa, Lumiere en Blender). Er is aanvankelijk gekoerst op een start vanaf najaar 2022 om geen hinder te vormen voor de geplande culturele evenementen in de binnentuin tijdens de zomermaanden. Als gevolg van de energiecrisis is evenwel de productie van de door de WMC voorgeschreven dakpannen stil gelegd. Hierdoor kan de uitvoering naar verwachting pas in het najaar van 2023 plaatsvinden.

Voorts is in 2022 de invulling van pand Franssensingel opgepakt en dit wordt vanuit WOM Belvedere begeleid. Daarnaast hebben de huidige gebruikers van Timmerfabriek het voorstel gedaan om het binnenterrein toe te voegen aan het complex, waardoor dit niet langer openbare ruimte is. Beide ontwikkelingen worden in 2023 verder opgepakt.

In 2022 heeft de duurzame invulling van het zuidelijk deel van de Timmerfabriek verder vorm gekregen. Na ondertekening van de intentieovereenkomst met Blender in december 2021 is toegewerkt naar een aansluitende huurovereenkomst. De intentieperiode heeft tot 1 oktober 2022 gelopen en in die periode is positief gereageerd op het principeverzoek dat Blender heeft ingediend. Aansluitend is door de gemeente een huurvoorstel gedaan en op 18 november 2022 heeft Blender de huurovereenkomst ondertekend. Op 20 december is het college akkoord gegaan met ondertekening door de gemeente. De ingangsdatum van de overeenkomst is bepaald op het moment dat de door Blender aangevraagde omgevingsvergunning onherroepelijk is. Met de medegebruikers van Timmerfabriek vindt nadere afstemming plaats over het gezamenlijk gebruik van Timmerfabriek. De afspraken over het gezamenlijk gebruik van de Timmerfabriek worden vastgelegd in een addendum bij de overeenkomst. De medegebruikers hebben nadrukkelijk aandacht gevraagd voor een aantal risico's dat zij zien bij de invulling van het zuiddeel. Het betreft het parkeren en de logistieke afwikkeling op het achterterrein alsmede het gebruik van de middenstraat in Timmerfabriek. Een ander punt van zorg is de brandveiligheid en in relatie daarmee het totaal aantal bezoekers dat terecht kan in de Timmerfabriek. Thans is dat afgestemd met de Muziekgieterij als enige huurder van het betreffende deel van het gebouw en dus op de bedrijfsvoering van Muziekgieterij. Die laatste kan en mag niet in het gedrang komen door de komst van een nieuwe huurder. Bij de afhandeling van de omgevingsvergunning zal de brandveiligheid als gevolg van de komst van de nieuwe huurder worden beoordeeld door het bevoegde gezag. Vanuit brandveiligheid benodigde aanpassingen aan Timmerfabriek Zuid komen voor rekening en risico van de nieuwe huurder. Eventueel draagt de gemeente bij aan aanpassingen vanwege de brandveiligheid; dit is echter nog in overweging en afhankelijk van de te nemen maatregelen.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	Budget aanpassen Timmerfabriek Zuid onvoldoende
2.	Vervangen dakbedekking TiFa met toepassing zonnepanelen
3.	Achterstallig onderhoud met name Zuiddeel en binnenstraat
4.	Ingebruikname binnentuin leidt tot noodzaak aanvullende maatregelen

Het totale risico van het plan Timmerfabriek op basis van de risicoanalyse bedraagt € 315.000 + PM. De dekking van dit risicobedrag is op te vangen binnen de post onvoorzien van het project Timmerfabriek.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2022	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Timmerfabriek	0	4.008.004	4.008.004	315.000 + PM	0



5.3.2 MECC INVESTERINGSPLAN

Projectgegevens

Na de overname van het private deel van het MECC-vastgoed, waarmee de gemeente eigenaar werd van het volledige complex, heeft het College eind 2015 een Investeringsprogramma voor het MECC vastgesteld. Het doel was om de accommodatie van het MECC met noodzakelijke verbeteringen en toekomstgerichte aan te laten sluiten bij de ontwikkeling van de Brightlands Maastricht Health Campus (BL-MHC), onder meer door aan het Forumplein een meetingpoint te ontwikkelen. De voor het totale programma benodigde investeringsruimte werd gevormd door:



- Door de gemeenteraad bij de overname gereserveerde investeringsruimte van € 15 mln.;
- Een subsidiebijdrage van de Provincie ad € 5 mln.;
- 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 in de daaropvolgende jaren - in nauwe samenwerking met MECC Maastricht - vertaald naar een verbouwingsplan. Tijdens dat intensieve ontwerpproces met de architect moesten op meerdere momenten al belangrijke ontwerpkeuzes worden gemaakt om de geraamde bouwkosten meer in balans te brengen met het beschikbare budget.

Een van de programma-onderdelen was de kwalitatieve upgradings van het entree- en parkeergebied P3/P4. Dat onderdeel was voortgevloeid uit afspraken met de TEFAF-organisatie en had daarmee een hogere prioriteit qua uitvoering. Om die reden werd daarvoor een separaat ontwerp- respectievelijk aanbestedingstraject doorlopen, en kon de realisatie kort vóór TEFAF 2018 plaatsvinden.

In 2018 werd het Definitief Ontwerp voor het verbouwingsplan voltooid, op basis waarvan medio 2018 kon worden gestart met de Europese aanbesteding voor de realisatie. Uiteindelijk hebben twee partijen begin 2019 hun inschrijving bij de gemeente ingediend, welke zijn beoordeeld op basis van EMVI, 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 veel hoger dan werd verwacht.

Naar aanleiding van dat tegenvallende aanbestedingsresultaat heeft vervolgens intensief en constructief overleg met de provincie plaatsgevonden. Uiteindelijk hebben zowel de Provincie als de gemeenteraad besloten om - gezien het grote economische belang van het MECC voor stad en regio - elk € 6,835 mln. extra investeringsruimte bij te dragen aan het Investeringsplan MECC, waarmee tevens (wat voor de provincie een voorwaarde was) óók de eerder - om budgettaire reden - buiten de aanbesteding gehouden programmaonderdelen 'Verbeteren look & feel hallen' en 'Signing' alsnog konden worden voorbereid.

Na genoemde besluitvorming vond in maart 2019 de definitieve gunning van de werkzaamheden plaats en kon per 1 juni 2019 met de verbouwwerkzaamheden worden gestart.



Met het vorderen van de werkzaamheden werd steeds duidelijker dat het project (nog) complexer was dan eerder was voorzien, wat onvermijdelijk heeft geleid tot meerwerk, met een toenemende druk op de post onvoorzien waarbinnen meerwerk in beginsel opgelost moet worden (zie ook hierna onder Actualisatie 2022). Voor een groot deel had dat te maken met extra, niet voorziene maar wel noodzakelijke werkzaamheden. In veel gevallen bleek namelijk sprake van een belangrijke discrepantie tussen de werkelijke situatie van het gebouw en hetgeen daarover (in bouw- en revisietekeningen) was gedocumenteerd.

Hoewel de uitvoering (in verschillende deelfasen) lange tijd conform planning plaatsvond, begon zich vanaf ultimo 2020 tevens een tendens af te tekenen dat de geplande en overeengekomen oplevering (vlak vóór TEFAF 2021) niet haalbaar zou zijn. Eind januari 2021 ontvingen wij dan ook het verzoek van de aannemer om de bouwtijd te verlengen, te weten tot 31 maart 2021.

Het belang dat wij hechtten aan een oplevering op basis van de overeengekomen hoge kwaliteitseisen, alsmede het gegeven dat de feitelijke programmering van het MECC daartoe de ruimte bood, heeft het College doen instemmen met dat verzoek.

Nadat de verbouwwerkzaamheden zich nog enige maanden hadden voortgezet en de nieuwe opleverdatum dichterbij kwam, ontstond er verschil van inzicht tussen de opdrachtgever en Mertens Bouwbedrijf over de vraag of het project op 31 maart jl. wel gereed was voor oplevering en ingebruikname. Diverse beproevingen en testen hadden mankementen/ommissies aan het licht gebracht, welke in de ogen van de gemeente een succesvolle oplevering belemmerden.

Na veel voorafgaande correspondentie, waarbij zowel de opdrachtgever als de aannemer zich met betrekking tot de verlate oplevering alle rechten voor hebben behouden, heeft de oplevering uiteindelijk op 16 juni 2021 plaatsgevonden.

Sindsdien is het gebouw weer volledig in gebruik bij MECC Maastricht, hoewel er nadien nog veel (herstel)werkzaamheden zijn uitgevoerd, als gevolg van de vele opleverpunten. Ook ligt er nog een aantal geschilpunten voor, waardoor bepaalde werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd.

Verder is er discussie met de aannemer over een aantal punten waarvan deze vindt dat de gemeente de kosten ervan moet dragen, maar waarover de gemeente een andere mening heeft.

Om een patstelling respectievelijk langdurige juridische procedures (lees: gang naar de rechter) te voorkomen, hebben de aannemer en gemeente in het najaar van 2021 ervoor gekozen om geschilpunten waarover geen consensus bestaat noch wordt verwacht, voor een Bindend Advies voor te leggen aan onafhankelijke en ter zake deskundige arbiters (de bindend adviseurs).

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;
- Diverse RIB 2015 t/m 2018;
- Alle aanbestedingsstukken gepubliceerd op Tendered op 19 oktober 2018;
- Raadsbesluit Aanbestedingsvraagstuk d.d. 26.02.2019;



Actualisatie 2022

Na het vaststellen van de 'spelregels' voor bindende advisering in het najaar van 2021 zijn de bindend adviseurs met hun werkzaamheden begonnen, waarbij zij de relevante zienswijzen van beide partijen op de verschillende geschilpunten successievelijk beoordelen om vervolgens tot een oordeel te komen. Inmiddels kan worden vastgesteld dat de voorbereiding en behandeling van de diverse zienswijzen veel energie kost en zeer tijdrovend is, zowel voor de twee partijen als de bindend adviseurs. Als gevolg daarvan zijn wij nog in afwachting van een groot aantal voorlopige oordelen, op basis van de ingediende zienswijzen. Voorts bevindt zich de behandeling van een aantal geschilpunten, waarvan de uitspraak een grote financiële impact zal hebben, nog in de fase van voorbereiding.

Pas aan het eind van de bindend adviesprocedure zullen voor alle aanhangig gemaakte geschillen bindende uitspraken worden gedaan. Naar de huidige verwachting zal dat pas in de tweede helft van 2023 het geval zijn. Daarom kan nu nog niet ingeschat worden wat de financiële impact van de diverse geschilpunten casu quo oordelen daarover zal zijn.

De in het project opgenomen post onvoorzien is door eerdere tegenvallers al volledig uitgeput ergo ontoereikend voor de afwikkeling van alle meerwerken en andere kosten, voor zover uit de bindend adviesprocedure mocht voortvloeien dat die voor rekening van de gemeente komen.

Speculeren over de hoogte daarvan is - vooruitlopend op de bindende advisering - niet mogelijk, zelfs niet met een bandbreedte. Mocht uiteindelijk een nadeel ontstaan dat groter is dan het door de raad vastgestelde krediet, dan zal dit natuurlijk aan de raad worden gemeld.

De voorbereiding van het laatste programmaonderdeel dat in het investeringsproject MECC voorzien was, te weten de realisering van een ledwall op de parkeergarage langs de JF Kennedybrug, heeft meer tijd gevegd dan verwacht. Na de afronding van een Definitief Ontwerp dat voldoet aan het gemeentelijk reclamebeleid kon in december jl. ook de Europese openbare aanbesteding succesvol worden afgerond. Ultimo 2022 is daarmee een marktpartij gecontracteerd die de ledwall gaat fabriceren en realiseren. De voorbereidingen zijn inmiddels in volle gang, en na recentelijke finale goedkeuring door de welstands-/monumentencommissie is de Omgevingsvergunning aangevraagd. Mits daartegen geen zienswijzen worden ingediend en de vergunning op tijd verleend zal kunnen worden, zal de ledwall vóór 1 juli a.s. worden afgerond.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
	Meerwerk tijdens uitvoering
	Er wordt geen onherroepelijke Omgevingsvergunning verkregen

Het totale risico voor het plan MECC Investeringsplan bedraagt op basis van de risicoanalyse € 466.000.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2022	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
MECC Investeringsplan	0	1.760.340	1.760.340	466.000	0



5.3.3 MIDDENZAAL - THEATER AAN HET VRIJTHOF

Projectgegevens

In het coalitieakkoord van 2018 – 2021 is de bouw van een Middenzaal opgenomen als onderdeel van een aantrekkelijke stad. Deze zaal is onder meer bedoeld om de amateurpodiumkunsten van Maastricht te kunnen faciliteren. Voor de realisatie is een bouwbudget gereserveerd van € 7,55 miljoen (excl. BTW). Van dit bedrag is € 1,2 miljoen als voorbereidingskrediet toegekend.



Met de vaststaande fysieke uitgangspunten van de nieuwe Middenzaal zijn een aantal belangrijke beleidsuitgangspunten geformuleerd. Zo is de Middenzaal bedoeld voor het faciliteren van voorstellingen van amateurverenigingen, aanbod voor middelbare scholieren, doorgroeilocatie voor artiesten vanuit de Bovenzaal naar de Middenzaal en uiteindelijk wellicht de Papyruszaal, een extra speellocatie voor de festivals, evenals voor contextprogrammering, presentatieplek voor de vakopleidingen en niet te vergeten, een mooie locatie voor bedrijven en organisaties om hun bijeenkomsten te organiseren.

Actualisatie 2022

Begin 2022 bleek dat de voorgelegde plannen uit 2021 niet reëel waren. Het was niet mogelijk om te komen tot een voorlopig ontwerp (VO). Zo bleek een laad/los voorziening, die essentieel is, niet mogelijk op de vooraf bedachte locatie. Door het opofferen van de huidige vluchtweg kan een extra laad/los voorziening worden aangelegd. De vervallen vluchtweg kan in het pand worden aangelegd dat zich naast de huidige vluchtweg bevindt. Daarvoor moet het pand Statenstraat 11 worden aangekocht, dat nu in eigendom is van ING. Daarnaast was het van belang om te kiezen voor de juiste geluidsisolatie waardoor gelijktijdige programmering mogelijk is. Hiervoor moet de constructie van het Theater verstevigd worden.

Door het betrekken van twee panden van de ING bij het project kan een gedegen Middenzaal worden gerealiseerd. De aankoop van de panden aan Statenstraat 9 en 11 worden in het eerste kwartaal van 2023 afgerond. Mocht het project niet doorgaan dan kunnen, door middel van herontwikkeling, deze panden weer worden verkocht.

Daarnaast is in 2022 de optie Bonbonnière als Middenzaal besproken. Echter is het pand niet geschikt (te maken) voor dit doel. Denk daarbij aan het toneel dat te klein en de moderne technieken die niet in dit pand zijn aan te brengen. Ook is het niet mogelijk om het laden en lossen te realiseren door een besluit van de Raad van State.

Risico's

De grootste risico's voor dit project zijn; 1) het verdubbelde benodigde bouwbudget, 2) de politiek/bestuurlijke spanning rondom dit project en 3) de tijdelijke veiligheidsvoorzieningen die genomen moeten worden tijdens de sloop en bouw van een Middenzaal bij het Theater.

1. Financiën

Door reeds genoemde benodigde aanpassingen correspondeerden de financiële middelen niet meer met de te verwachten kosten. Op basis van het schetsontwerp is een nieuwe investeringsraming gemaakt die uitkomt op een bedrag van € 15,2 miljoen (prijsniveau 2022). Daarnaast zijn de bouwkosten



in 2022 flink gestegen. Het verhoogde bouwbudget is reeds in de begroting van november 2022 door de raad geaccordeerd en wordt er in 2023 een raadvorstel voorzien om te voteren voor dit bedrag.

2. Bestuurlijke consensus

Binnen de Maastrichtse politiek wordt kritisch gekeken naar de komst van een Middenzaal. Er zijn initiatieven om de Bonbonnière in te zetten voor voorstellingen. Ook is de Theresiakerk pas gerenoveerd voor Philharmonie Zuid-Limburg. Dit zijn geen zalen die een Middenzaal kunnen vervangen, maar de vraag is of deze zaal er wel moet komen. Als stad met diverse cultuuropleidingen zoals o.a. het Conservatorium lijkt het geen overbodige luxe. Kunstopleidingen wijken op dit moment uit naar steden als Heerlen en Kerkrade. Het college en de raad zullen hierover een uitspraak moeten doen.

3. Tijdelijke veiligheidsvoorzieningen tijdens sloop en bouw

Als de Middenzaal wordt gerealiseerd, moet er worden gesloopt en gebouwd. Dit zal gebeuren vanuit de Statenstraat, hetgeen betekent dat deze straat voor langere tijd wordt afgesloten. Echter is de Statenstraat tevens een veiligheidsstraat voor diverse evenementen die plaatsvinden op het Vrijthof. Na een eerste oriëntatie blijkt de periode van januari tot en met half juni de uitgelezen periode om de straat af te sluiten, met uitzondering van de week van carnaval. Dit heeft gevolgen voor mobiliteit, evenementen en de directe omgeving, maar vooral voor de exploitatie van Theater aan het Vrijthof, omdat 5 maanden geen voorstellingen kunnen plaatsvinden.

Relevante besluiten/documenten

- Raadsbesluit 5-11-2021: Raadvorstel 95-2021, beschikbaar stellen voorbereidingskrediet Middenzaal
- Begroting 2023

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	Financiën (uitwerken schetsontwerp naar definitief ontwerp naar bestek en de bouwkostenontwikkeling)
2.	Bestuurlijke consensus omtrent het bouwen van een Middenzaal in Maastricht
3.	Tijdelijke veiligheidsvoorzieningen tijdens sloop en bouw

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2022	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reël scenario resultaat (CW)
Theater aan het Vrijthof	0	15.000.000	0	PM	0



5.3.4 CENTRE CERAMIQUE HERHUISVESTING MUZIEKSCHOOL KUMULUS

Projectgegevens

In 2021 is muziekschool Kumulus ondergebracht in het souterrain van Centre Céramique (CC) met het doel om hiermee de toekomstbestendigheid en exploitatie van beide organisatieonderdelen te verbeteren. Het verbouwingbudget van € 9,5 miljoen is gedekt door het ontstane exploitatievoordeel en het MJIP.



Relevante besluiten/ documenten

29 januari 2019: de raad stelt de visie vast voor CC/NHMM/Kumulus en stelt € 600.000 beschikbaar als voorbereidingskrediet om te komen tot een ontwerp met kostenraming voor de verbouwing van CC en de verhuizing van Muziekschool Kumulus.

28 mei 2019: de raad besluit tot het starten van een pilot waarbij een bouwteam de verbouwing van CC zal oppakken. Daarnaast geeft de raad 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 CC.

Actualisatie 2022

De verbouwing van Centre Ceramique startte medio maart 2020 en werd begin maart 2021 opgeleverd, behoudens enkele opleverpunten. Het overgrote deel van deze restpunten is inmiddels (2022) afgerond. Op 12 augustus 2021 heeft de verhuizing van muziekschool Kumulus naar Centre Ceramique plaatsgevonden. De laatste werkzaamheden – de renovatie van de liftinstallatie - werden begin 2023 voltooid. Het project wordt dan ook in 2023 (financieel) afgesloten. Om die reden heeft geen risicoanalyse plaatsgevonden.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
CC - herhuisvesting muziekschool Kumulus		161.277	161.277		0



5.4 Resultaten en conclusies

	boekwaarde 31.12.2021	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Timmerfabriek	0	4.008.004	4.008.004	315.000 + PM	0
MECC Investeringsplan	0	1.760.340	1.760.340	466.000	0
Middenzaal Theater a/h Vrijthof	0	15.000.000	0	PM	0
CC herhuisvesting Muziekschool Kumulus	0	161.277	161.277	0	0
TOTAAL	0	20.929.621	5.929.621	781.000 + 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 31.12.2022 bepaald op nihil. Echter de post onvoorzien van het project MECC Investeringsplan blijkt niet toereikend met een verschil van € 376.514.

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

Ook op totaalniveau is het verschil tussen de post onvoorzien en het risicobedrag positief (de totale post onvoorzien is circa € 96.556 groter dan het totale risicobedrag).

De benodigde weerstandscapaciteit van de bouwprojecten is per 31.12.2022 ruim € 376.500, zijnde een overschrijding van de post onvoorzien van het project MECC investeringsplan (paragraaf 5.3.2). Op basis van de risicoanalyses en ontwikkelingen van het afgelopen jaar zijn, naast algemene relevante ontwikkelingen, nog 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. Vastgesteld budget is niet toereikend.



Ad 1 Aanbestedingsrisico / bouwkostenstijging

Zoals reeds in de vorige MPGV's is aangegeven, zijn de laatste jaren de bedragen van de Economisch Meest Gunstige Inschrijvingen (EMVI) vaak aanzienlijk hoger dan de directieramingen, die allen opgesteld c.q. getoetst waren door één of meerdere externe bureaus.

In dit geval zal er gekeken moeten worden naar mogelijke bezuinigingen, waarbij de voorafgestelde eisen, bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaamheid niet aangepast worden. Bij een aanbesteding op basis van EMVI zijn de mogelijkheden tot aanpassingen/bezuinigen als gevolg van de wet- en regelgeving veel beperkter.

Specifiek de Timmerfabriek ondervindt op dit moment als gevolg van de energiecrisis vertraging van de renovatie van het dak. Zoals omschreven ligt de productie van de door de WMC voorgeschreven dakpannen stil. Hierdoor kan de uitvoering naar verwachting pas in het najaar van 2023 plaatsvinden.

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 opstalexploitatie. 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 ontwerpfase 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.

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. Vanaf 2022 speelt hierbij de oorlog in Oekraïne een rol, hetgeen zorgt voor vertraging als gevolg van een verstoring van de handelsstromen;
- Onverwachte complicaties of omstandigheden die extra onderzoek of mankracht vergen;
- 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 (vaak) vaststelling van de budgetten voordat er een Programma van Eisen (PvE) met bijbehorende 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 PvE met 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.

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
- MECC Investeringsplan
- Middenzaal - Theater aan het Vrijthof
- Centre Ceramique Herhuisvesting Muziekschool Kumulus

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 Vastgesteld budget is niet toereikend

Naast de overschrijdingen van apparaatskosten, de post onvoorzien en het aanbestedingsrisico, komt het ook vaak voor dat het totale budget al wordt overschreden voordat met de aanbesteding van het werk wordt gestart.

Dit is actueel bij toekomstige projecten en zit met name in het feit dat budgetten vaak al vooraf worden gereserveerd in de begroting (MJIP-gelden, activering boekwaarde) en pas later een PvE met kostenraming wordt opgesteld. Daarnaast worden de gereserveerde budgetten niet jaarlijks geïndexeerd en worden werkzaamheden vaak naar achter geschoven door nieuwe inzichten en onvoorziene omstandigheden.

Zeker bij wat complexere projecten en verbouwingen, waarbij de voorbereidingstijd (definitiefase, ontwerpfase en voorbereidingsfase) langer is dan 1 jaar, leidt dit regelmatig tot hogere ramingen dan de gereserveerde investeringskosten.

Vervolgens wordt dan gevraagd aan de ontwerper/adviseurs om met bezuinigingsvoorstellen te komen, maar deze worden niet altijd gevonden / gehonoreerd.

Het gevolg is dat er op enig moment alsnog aanvullend budget moet worden gevonden en bestuurlijk moet worden vastgesteld, wat ook weer tot vertragingen in de plannings kan leiden.

Mogelijke oplossingen om dit tegen te gaan:

- Gereserveerde budgetten (MJIP-gelden) jaarlijks indexeren o.b.v. de in de programmabegroting vastgestelde kostenindex;
- Bij het laten vaststellen van de budgetten deze voorzien van een realistisch opgestelde kostenraming o.b.v. een gedragen PvE;
- Bouwprojecten aan te besteden in bouwteamverband; hierbij wordt de aannemer eerder mede verantwoordelijk voor het ontwerpen en uitvoeren van het werk binnen het vastgestelde budget, zie ook de nadere toelichting bij **ad 1**.

Dit risico heeft verwantschap met het aanbestedingsrisico (ad 1), de risico's overschrijding apparaats- en advieskosten (ad 2) en overschrijding van de post onvoorzien (ad 3).

Dit risico heeft zich onder andere voorgedaan bij het project MECC Investeringsplan en de Middenzaal, waarbij alsnog extra middelen zijn vrijgemaakt (geactiveerd) en vastgesteld.



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, particulier initiatief 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. initiatieffase
2. plandefinitiefase
3. ontwerpfase
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 Gebiedsgerichte Aanpak 2022-2026, paragraaf 6.3.3 omvat de ontwikkelingen met betrekking tot de 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)

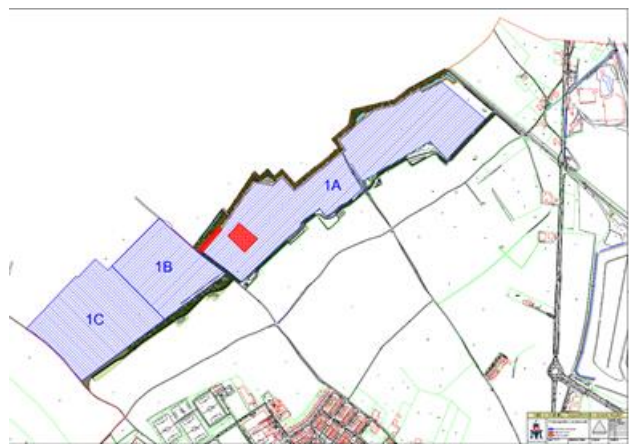
6.3.1.1 Lanakerveld bedrijventerrein / zonneweide

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 en eventuele bedrijfsverplaatsingen 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 41 ha, waarvan 32 ha. bebouwd mag worden.





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.

In 2020 is een exploitant gevonden, die in staat is om een ecologisch en technisch optimaal zonnepark aan te leggen en die tevens deelneemt 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.

Actualisatie 2022

De procedures m.b.t. het Bestemmingsplan en de Omgevingsvergunning zijn doorlopen. Het ingediende beroep bij de Raad van State is in ons voordeel afgerond. De SDE subsidie is toegekend en in de eerste helft van 2023 wordt gestart met de financiële participatie. De verwachting is dat in 2023 gestart wordt met de realisatie van de zonneweide en dan gaat ook de erfpacht in. Afronding van het project is voorzien eind 2023/begin 2024. Thans is het wachten op de aanleg van de kabels en leidingen door Enexis.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Initiatief kan niet doorgaan

Het totale risico voor Lanakerveld Bedrijventerrein op basis van de risicoanalyse bedraagt 0,12 mln. De onderhoudsweg die door Sunvest gebruikt gaat worden voor de aanleg en het onderhoud van de zonneweide is nog niet aangelegd. Als deze weg in mei/juni 2023 bij de start van de uitvoering nog steeds niet is aangelegd/gereed is dan moeten mogelijk rijplaten worden gelegd door Sunvest. De meerkosten zijn dan voor rekening gemeente. Mocht het initiatief geen doorgang vinden, dan is het risico maximaal de eigen kosten.



6.3.1.2 Jojohaven

Projectgegevens

Door de ROgroep is een aantal jaren geleden een plan ontwikkeld voor de realisatie van ruim 40 grondgebonden woningen op de oevers van de Jojohaven in Boschpoort. Al 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. Naast de discussie omtrent de financiële haalbaarheid van het door initiatiefnemer ingediende plan in relatie tot de getaxeerde grondwaarde, vormen het Didam-arrest en Woonbeleid (juni 2022) daarbij complicerende factoren. Als gevolg van het Didam arrest is het de gemeente namelijk niet zonder meer toegestaan om grond één-op-één te verkopen, aan in dit geval de RO-Groep. Het Woonbeleid voegt aan de eis van 60% betaalbaar bouwen zoals opgenomen in de Woonprogrammering 2021-2030 met de Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimale percentages betaalbare woningbouw (Collegebesluit 16-7-2022) ook een specifieke verhouding betaalbare huur en koop per buurt, plus minimale oppervlakten van appartementen toe.



Risico's

Belvedere haven kent geen boekwaarde, vanwege indertijd verleende subsidies van Rijk en provincie en afboeking van historische kosten door de WOM Belvédère. Voorlopig wordt derhalve het totale financiële 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:

- De één op één verkoop van de gronden aan een ontwikkelende partij;
- bodemsanering resp. afzet van "gebiedseigen grond" in het plangebied;
- ladder duurzame verstedelijking;
- gedane bestuurlijke toezeggingen in het kader van de woonprogrammering Maastricht 2021-2030 en Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.



6.3.1.3 Scharn Zorgcomplex

Plangegevens

Het plan omvat de herontwikkeling van de voormalige zwembadlocatie in Heer met als doel hier betaalbare zorgwoningen voor dementerende ouderen te realiseren. De locatie is in eigendom van de gemeente en ligt na de sloop van het zwembad en de kringloopwinkel al enkele jaren braak. Gezien de centrale ligging in Heer is deze locatie geschikt om een kleinschalig zorgcomplex te realiseren in combinatie met een openbaar park.

De opzet is de ontwikkeling van een kleinschalig zorgcomplex (maximaal 24 units) in een groene omgeving. Onderdeel van de planontwikkeling is dan ook de aanleg van een openbaar park. Om deze totaalontwikkeling mogelijk te maken moeten de huidige tijdelijke parkeerplaatsen van de voetbalclub RKSJ verplaatst worden. Dit kan naar het zuidelijk gelegen gemeentelijk terrein grenzend aan de Akersteenweg, zie foto.



Relevante besluiten/documenten

Het college heeft op 15 december 2020 onder voorwaarden ingestemd met de herontwikkeling van de voormalige zwembadlocatie in Heer en met de start van een aanbestedingsprocedure voor de uitgifte van de grond. Hiermee wordt invulling gegeven aan de opgave van de gemeenteraad om betaalbare zorgwoningen voor de specifieke doelgroep dementerende ouderen in Maastricht te realiseren (Woonprogrammering Maastricht en Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg). De raad is op 15 december van genoemd collegebesluit op de hoogte gesteld via een RIB.

De aanbestedingsprocedure is beëindigd vanwege gebrek aan concurrentie. De raad is hiervan op 20 september 2021 via een raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld. In december 2021 is de raad via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de wijze waarop het project wordt voortgezet.

Actualisatie 2022

Na de beëindiging van de aanbestedingsprocedure is onderzocht op welke manier het project kan worden voortgezet.

Bij de eerste aanbesteding is ervoor gekozen om alles in één hand te houden, dus de bouw van de zorgwoningen, de aanleg van het openbaar park, de verplaatsing (aanleg) van de parkeerplaatsen voor de voetbalclub en ook de juridische procedure om de bouw van de zorgwoningen mogelijk te maken. Op basis van verkregen informatie bleek dat er te veel expertise tegelijk was gevraagd. Daarom is er nu voor gekozen om de aanbesteding te splitsen. Voor de verkoop van de grond en dus de bouw van de zorgwoningen wordt een aparte aanbesteding gedaan. De gemeente besteedt vervolgens zelf de aanleg van het park en de verplaatsing van de parkeerplaatsen aan. Ook stelt de gemeente zelf het bestemmingsplan op, uiteraard met inachtneming van de afspraken die er met de klankbordgroep uit de buurt zijn gemaakt. Het opstellen van het bestemmingsplan vergt vanwege diverse problematieken, zoals geluid, stikstof, flora en fauna meer tijd dan voorzien. Met name het aspect geluid vraagt om een verdere verdiepingsslag om een goed beeld te krijgen of en zo ja welke voorzieningen er eventueel



getroffen moeten worden en/of procedures gevolgd moeten worden gezien de directe nabijheid van de voetbalvelden en de Vijverdalseweg. Daarnaast vragen de huidige marktomstandigheden (stijging bouwkosten) om een hertaxatie van de eerder uitgevoerde taxatie. Naar verwachting is het ontwerpbestemmingsplan en de taxatie in Q2 2023 gereed en kan het ontwerpbestemmingsplan in het derde kwartaal 2023 aan het college voorgelegd worden voor tervisielegging.

Voorlopige planning

Q 3 2023 Bestemmingsplan vrijgeven voor tervisielegging

Q 1 2024 Vaststelling bestemmingsplan door de raad

Q 2 2024 Onherroepelijk bestemmingsplan als er geen beroep wordt aangetekend

Q 3 2024 Start aanbestedingsprocedure verkoop grond. (Het bestemmingsplan dient als onderlegger voor de aanbestedingsprocedure daarom wordt de aanbestedingsprocedure gestart nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is).

Q 4 2024 Gunning

Q 4 2025 Start bouw

Q 4 2026 Bouw gereed

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Kosten indien er geen partij inschrijft op de aanbesteding

Het totale risico voor Scharn Zorgcomplex op basis van de risicoanalyse bedraagt 37.500.

6.3.1.4 Buurtpark De Groene Poort Oost

Projectgegevens

Vanaf begin 2020 onderzoeken de gemeente en bewoners van Scharn en Heer, verenigd in stichting De Groene Poort Oost (DGPO), een plan voor een buurtpark op de voormalige voetbalvelden aan de Akersteenweg. De haalbaarheid van dit plan werd het afgelopen jaar vastgesteld. Hierop sloten partijen een erfpachtovereenkomst. Na het uitvoeren van een bodemsanering begin 2023, kan de verwerving worden geformaliseerd bij de notaris.



DGPO is verantwoordelijk voor het ontwerp en de inrichting van het park en het bijeen krijgen van de benodigde financiering. De gemeente financiert de onderzoeken en realiseert op het terrein een waterbuffer. De vervanging van de in 2022 gekapte populieren langs de Akersteenweg is een gemeentelijke beheerstaak en staat los van het bewonersinitiatief. De locatie beslaat circa 18.400 m².

Relevante besluiten/ documenten

- 17 november 2020: sluiten van de intentieovereenkomst met de bewoners rond het initiatief voor een buurtpark met waterbuffers. De intentiefase liep tot 27 mei 2021.
- Mei 2021: de bodem van de locatie blijkt deels verontreinigd. Nader onderzoek is noodzakelijk.
- 12 juli 2021: de intentieovereenkomst wordt verlengd. Vanwege de bodemverontreiniging kan het haalbaarheidsonderzoek van het plan nog niet worden afgerond (RIB).



- Najaar 2021: de gemeenteraad ziet af van onderzoek naar de mogelijke vestiging van een P&R op de voormalige voetballocatie
- 27 september 2022: het college en stichting DGPO sluiten een erfpachtovereenkomst. De bodemsanering en realisatie van de waterbuffer wordt voorbereid.

Actualisatie 2022

Na afronding van de laatste bodemonderzoeken, begin 2022, zijn de saneringskosten in kaart gebracht en is de meest geschikte saneringsmethode onderzocht. Medio 2022 werd een principeakkoord bereikt over de uitvoeringsopdracht voor de sanering en aanleg van de waterbuffer. Daarnaast is een kostenverdeling overeengekomen tussen Vastgoed (Krimpgelden-budget) en Ruimte (budget GRP). De in 2021 vermelde vooraanvraag om in aanmerking te komen voor een subsidie van de Interreg Grensregio rond klimaatbestendigheid en de aanleg van stedelijk groen is door de jury niet gehonoreerd.

In de 2^e helft van 2022 gingen de voorbereidende werkzaamheden van start, zoals het opstellen van het saneringsplan en de aanbestedingsprocedure. De opdracht voor de sanering en realisatie van de waterbuffer is eind december 2022 verstrekt. Parallel hieraan, stortte de stichting DGPO zich op de uitwerking van haar ontwerp en heeft zij middelen gegenereerd om de aanleg en onderhoud van het park te kunnen bekostigen. Hieronder vallen o.a. het behalen van een 2^e prijs in de prijsvraag “onze buurt” en een financiële bijdrage in het kader van de burgerbegroting 2022.

De sanering en aanleg van de waterbuffer gaat medio januari van start en loopt door tot in maart 2023. Tegen die tijd ligt er naar verwachting ook een definitief ontwerp van de stichting DGPO. Na afronding van de sanering, kan de erfpachtovereenkomst door de notaris worden bekrachtigd en kan de stichting DGPO van start met de inrichting van het buurtpark.

Risico's

Voor het project Buurtpark de Groene Poort Oost is geen risicoanalyse uitgevoerd. Het huidige risico geldt met name de mogelijke meerkosten tijdens de bodemsanering. Deze kosten zullen worden opgevangen binnen het budget voor de waterbeheersmaatregelen (GRP). Het totale risico van het initiatief wordt daarom gesteld op PM.

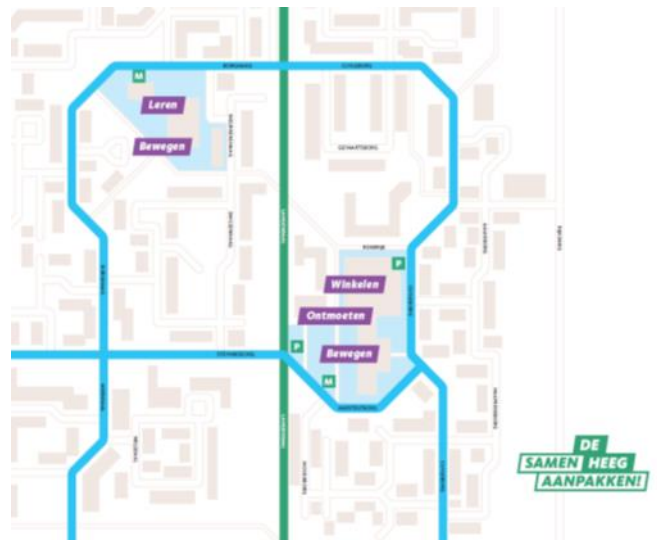


6.3.1.5 Centrumplan de Heeg

Projectgegevens

In 2017 is het project centrumplan De Heeg in het leven geroepen om voor De Heeg weer een aantrekkelijk centrum te maken. Dit project verbindt en coördineert betrokken partijen en belangen om gezamenlijk kansen en meerwaarde te creëren. In onderlinge samenhang worden de thema's Winkelen, Bereikbaarheid en parkeren, Ontmoeten, Bewegen en Leren verbonden tot een integraal geheel. Ondanks dat de afzonderlijke thema's hun eigen dynamiek en tempo hebben, wordt er zoveel mogelijk ingezet op een totaalaanpak.

In essentie komt de opgave neer op het verplaatsen van de sporthal waarna de winkels, de openbare ruimte en voorzieningen kunnen worden vernieuwd. Mogelijk zullen er ook nieuwe programma's worden toegevoegd.



Relevante besluiten/documenten

Op 18 juni 2019 heeft het college ingestemd met een integrale ontwikkelrichting voor het centrum van De Heeg. Hierbij werd ervanuit gegaan dat de Jumbo supermarkt op de huidige plek duurzaam en toekomstbestendig kon worden verbouwd. Inmiddels is duidelijk dat dit niet mogelijk is omdat het gebouw hiervoor niet geschikt is. Er wordt onderzocht in hoeverre een alternatief mogelijk is. Zeer waarschijnlijk betekent dit dat er een grootschalige herpositionering en –ontwikkeling van het centrum van De Heeg nodig is. Momenteel beraadt Orange Capital Partners (beheerder namens de eigenaar van de winkelruimten) zich op mogelijke toekomstige plannen

Actualisatie 2022

In 2021 is vastgesteld dat een toekomstbestendige en duurzame verbetering van met name de supermarkt op de huidige plek, technisch niet haalbaar is. Daardoor is een grootschaligere reshuffling van functies nodig. Daarmee is de vernieuwingsopgave voor het centrum van De Heeg complexer en vraagt dat van alle partners (en in de eerste plaats van Orange Capital) een grotere investering. Einde 2021 is geconcludeerd dat de huidige sporthal – onder voorwaarden – per medio 2024 kan vrijvallen. Daarmee ontstaat er zowel ruimtelijk als qua planning een concreter perspectief voor de vernieuwing van het centrum van de Heeg.

Vooruitlopend op de toekomstige (her)ontwikkeling van het centrum van De Heeg, is per medio 2021 de Jumbo supermarkt gemoderniseerd en beperkt uitgebreid. Zodoende kan de periode tot aan herontwikkeling worden overbrugd. Tussentijds wordt er voor de leegstaande winkelruimten gezocht naar tijdelijke, danwel structurele nieuwe functies. Deels is dit al concreet (sportschool t.p.v. voormalige Bruna).

Een grootschaligere herschikking van functies (en dus ook van vastgoed) is pas vanaf medio 2025 aan de orde indien en zodra de plek van de sporthal beschikbaar komt. Naar verwachting is dit per medio 2024. Op basis van deze streefdatum wordt met OCP een intentieovereenkomst uitgewerkt waarin in eerste instantie onderzocht wordt op welke manier een haalbaar en realiseerbaar centrumplan kan worden ontwikkeld.



Op 31 mei 2022 is door de gemeenteraad een startdocument vastgesteld. De visie en de uitgangspunten voor de verdere vernieuwing van het centrum van De Heeg zijn toegelicht en uitgewerkt in een startdocument. Daarin wordt aangegeven welke ingrepen er de komende jaren nodig en wenselijk zijn. Het vormt de basis voor de uit te werken plannen voor de vernieuwing van centrum De Heeg. Zowel voor bijvoorbeeld de winkels, maar ook voor verkeer en parkeren, openbare ruimte, groenvoorzieningen, binnensport.

Deelplan openbare ruimte rondom IKC Ziezo

Als onderdeel van de centrumontwikkelingen in De Heeg is het van belang om alle afzonderlijke voorzieningen in kwalitatief goede samenhang met elkaar te verbinden. Het geheel wordt daarmee sterker dan de optelsom van individuele planonderdelen. Op deze manier is de openbare ruimte rondom het nieuwe IKC Ziezo vergroend en opgewaardeerd. De verkeerssituatie in en rondom de Borghaag is verbeterd en er is vooral ingezet op het zo goed mogelijk faciliteren van voetgangers en fietsers. De buitenspeelvoorziening is buiten schooltijden ook te gebruiken voor jeugd tot 12 jaar en de verbindingroutes van en naar het (winkel)centrum voor fietsers en voetgangers zijn veiliger en toegankelijker gemaakt. Dit deelproject is binnen het vastgestelde voorbereidingskrediet en mede dankzij een bijdrage van Provincie Limburg gerealiseerd.

Deelplan nieuwe binnensportaccommodatie

Vooruitlopend op de toekomstige onttrekking van de sporthal, wordt er een nieuwe binnensportaccommodatie voor (met name) het basisonderwijs gerealiseerd. De ontwikkeling hiervan is inmiddels opgestart. De planning zal worden afgestemd op de voortgang van de overige onderdelen van het centrumplan.

Toprisico's

In de loop van 2023 wordt het project nader gedefinieerd in de zin van ontwikkelopgaven, verbintenissen of financiële verplichtingen. Op basis daarvan worden de mogelijke risico's verder beschreven. Een wezenlijk deel van het centrumplan De Heeg is het verbeteren van de kwaliteit en het aanbod van winkels. Orange Capital Partners is eigenaar van het winkelvastgoed en is verantwoordelijk voor de (her)ontwikkeling hiervan. De mate waarin en de snelheid waarmee zij deze ontwikkeling ter hand neemt, is haar eigen verantwoordelijkheid. Ondanks de noodzaak tot een integrale aanpak voor het gehele centrum, is er tegelijkertijd een afhankelijkheid van OCP.

#	Omschrijving risico
1	Afbreukrisico : de verwachtingen vanuit de buurt (zowel qua omvang als qua snelheid) versus de grote / complexe / risicovollere opgave voor Orange Capital
2	OCP zet planvorming (en vernieuwing) niet door, verdere teruggang dreigt
3.	Niet-verhaalbare (plan)kosten bij uitblijven overeenkomst met OCP



6.3.1.6 Gebiedsvisie Limmel aan de Maas

Projectgegevens

Op verzoek van de gemeenteraad heeft het college opdracht gegeven om voor het gebied van de voormalige fabrieksterreinen van Trega en Zinkwit een gebiedsvisie op te stellen. Samen met de perceeleigenaren en met Buurtnetwerk Limmel is er tot begin 2022 op transparante en participatieve manier samengewerkt om te komen tot een kwalitatieve en programmatische invulling zo zoveel mogelijk recht doet aan de wensen van de betrokken belanghouders. Uitgangspunt was dat er wordt gestreefd naar een plan dat zoveel een balans is tussen meerwaarde voor de stad, voor de buurt en voor de locatie zelf.

Doelstellingen raamwerk:

- Verkeerskundige knelpunten oplossen
- Versterken recreatieve routes
- Verbinden Limmel met de Maas en met de stad

Programma:

Kavels voor bedrijvigheid, relatie Beatrixhaven
Woningbouw



Relevante besluiten/documenten

Aangenomen raadsnotie 10-03-2021: eerst gebiedsvisie opstellen

Periodiek raad geïnformeerd met RIB's en presentaties

Periodiek afstemming met Buurtnetwerk (draagvlak)

Vastgestelde gebiedsvisie 12 juli 2022

Actualisatie 2022

Nadat op 12 juli 2022 door de gemeenteraad de gebiedsvisie TregaZinkwit werd vastgesteld, is met de gebiedseigenaren (Maaszicht Ontwikkeling en Mourik) het proces opgestart om te komen tot samenwerkingsovereenkomsten en een nieuw bestemmingsplan. Tot doel werd gesteld om uiterlijk 1 juli 2023 een ontwerp bestemmingsplan ter visie te leggen. Als gevolg van stikstofregels is inmiddels duidelijk dat een integraal bestemmingsplan met rechtstreekse bouwtitels voor het gehele gebied niet mogelijk is. Een gefaseerde aanpak met gebruikmaking van (een combinatie van) meerdere juridisch-planologische instrumenten biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van circa 60 tot 80% van het gebied. Daarbij moet worden opgemerkt dat voor het resterende gebied op voorhand geen garanties kunnen worden gegeven voor de ruimtelijke ontwikkeling in de toekomst. Dat maakt vooral aan de zijde van de perceeleigenaren dat de financiële haalbaarheid van de plannen onzeker is. De actuele situatie rondom gestegen rente, fors hogere bouwkosten, afgenomen afzetkansen voor woningen en de complexiteit rondom stikstof, dragen daar negatief aan bij. De gebiedseigenaren beraden zich momenteel op ontstane situatie waarbij een 'pas op de plaats' niet kan worden uitgesloten.

Door Maaszicht Ontwikkeling is er in juli 2021 een omgevingsvergunning aangevraagd voor een grootschalig distributiecentrum. Een plan dat geheel afwijkt van de in vastgestelde gebiedsvisie met overwegend woningbouw. De vergunningsaanvraag is voorlopig opgeschort tot 1 juli 2023. Niet uitgesloten kan worden dat de vergunningsaanvraag op enig moment weer wordt geactiveerd en er hierover door gemeente een besluit moet worden genomen. Op 12 juli werd er tevens een nieuw



voorbereidingsbesluit genomen. Dit voorbereidingsbesluit geeft overigens geen bescherming voor de reeds ingediende vergunningsaanvraag.

Momenteel lopen er twee sporen:

Spoor 1 is gericht op het tot stand brengen van overeenkomsten met de gebiedseigenaren en het voorbereiden van de nodige planologische procedures om de gebiedsvisie te realiseren.

Spoor 2 is gericht op de beoordeling van aanvraag omgevingsvergunning voor het ingediende plan voor grootschalige distributie, inclusief alle aspecten rondom het genomen voorbereidingsbesluit.

Voorkeur voor Maaszicht is in beginsel woningbouw, maar de logistieke casus is niet definitief uit beeld omdat deze qua minder complexiteit en mogelijk financieel aantrekkelijker is dan woningbouw. Van belang is dat er voorlopig dialoog blijft met Maaszicht en er duidelijk wordt welke koers zij inzet.

Door de verscherping van het proces zijn er bijzonder hoge kosten gemaakt in zowel juridische ondersteuning (in met name het vergunproces), als in specialistisch advies ten aanzien van de businesscase en optimalisaties. Daarnaast is er door gemeente in ruime mate inzet geleverd in het faciliteren, meedenken en pro-actief anticiperen rondom de woningbouwplannen.

MIRT subsidie

Om de realisatie van het beoogde woningprogramma mogelijk te maken, is er een omvangrijke aanpassing en opwaardering van de hoofdinfrastructuur nodig. Hiervoor is er door het Rijk een subsidie toegekend van maximaal 65% van de totale investering van 5,5mio in de aanpassing / opwaardering van de Borgharenweg onder voorwaarde dat er uiterlijk 20xx wordt gestart met de werkzaamheden.



Toprisico's

Hoge kosten ondersteuning juridisch en specialistisch advies.

Uitkomst besluitvorming Maaszicht

#	Omschrijving risico
1	Imagoschade / afbreukrisico verwachtingen vanuit en relatie met buurtnetwerk en bewoners Limmel
2	Vestiging grootschalig distributiecentrum ipv (overwegend) woningbouwplan
3.	Niet-verhaalbare plan- en apparaatskosten



6.3.1.7 Herontwikkeling Keurmeestersplein Belfort



Plangegevens

In Belfort wordt de bestaande Kennedyschool omgevormd tot een KKC. Door de nieuwbouw is het van belang om het gebied op een goede wijze opnieuw in te delen. In hetzelfde gebied vinden echter vrijwel gelijktijdig meerdere ontwikkelingen plaats.

Sommige functies vertrekken uit het gebied (SNS, St Josef Kerk, koninkrijkzaal). Hierdoor komen gebouwen leeg te staan en/of worden aangekocht. Andere partijen willen zich juist vestigen in het gebied (GGD, Radar en Martha Flora). Echter, geen enkele partij kan de gewenste toekomstplannen realiseren op haar huidige eigendom en worden daarnaast gehinderd door bestemmingen, faseringen en belangen. Partijen zijn dus gebaat bij de totstandkoming van een goede invulling voor het hele gebied. Het is van belang om een goede Kiss&Ride voor het KKC te realiseren, dient de sportzaal in het gebied terug te komen en heeft Radar bedongen om op het plein te kunnen bouwen. De GGD zal samen met Radar een gebouw realiseren. Daarnaast bouwt Martha Flora een zorgcentrum voor dementerende ouderen.

De Oudersociëteit Belfort (OSB) is gehuisvest op het plein. Het gebouw waarin zij gevestigd zijn, wordt gesloopt. Daarom moet OSB tijdelijk naar een andere locatie. Voor de tijdelijkheid overwogen ze de Parochiezaal in Wolder of het Gemeenschapshuis De Romein in Pottenberg. Na de herontwikkeling keert OSB terug naar het plein. Op dit moment onderzoeken we of de nieuwe sportzaal een oplossing kan brengen en de OSB kan huisvesten.

De omgevingsvisie wijst deze plek aan als ruimte voor ontmoeting: hier zijn weinig/geen middelen voor en de ruimte dreigt volgebouwd te worden. Het Keurmeestersplein is het hart van de wijk en moet dit blijven. Het heeft voor de buurt een toegevoegde waarden.

Door te zorgen voor een kwalitatief goed ingericht plein kan een impuls gegeven worden aan de wijk. Het maatschappelijk belang voor Belfort weegt op tegen het tekort dat hiertegenover staat.

De gemeente, als grootste grondeigenaar, neemt het voortouw om te komen tot een gezamenlijk gedragen plan.

Relevante besluiten/documenten

Er wordt een college en raadvoorstel voorbereid. Hierin komen aan bod zowel de gezamenlijk opgestelde samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de verschillende initiatieven uit het gebied als de gemeentelijke exploitatie voor het gebied.



Actualisatie 2022

Vanuit een inventarisatie van alle eisen en wensen, is een gezamenlijk gedragen integraal plan opgesteld (stedenbouw, inrichting openbare en niet openbare ruimte, verkeerskundig, planologisch). De zich in het gebied te vestigen partijen hebben hiertoe een samenwerkingsovereenkomst getekend. Hierin is uitgesproken dat de partijen gedurende een bepaalde periode de haalbaarheid van de plannen gezamenlijk onderzoeken. Tevens werken we samen met onderzoeken daar waar dat kan.

Een gemeentelijke exploitatie wordt opgezet maar hier zien we grote tekorten. Deze exploitatie zal in 2023 aan het college en aan de raad worden voorgelegd. De mogelijkheid om externe provinciale gelden toe te voegen is helaas niet gelukt.

Deze ontwikkeling kan echter niet los worden gezien van het de ontwikkeling van het KKC West. In 2023 staan tevens de sloop van het Radar-gebouw, het gemeenschapshuis én de sporthal op de agenda. Als risico's worden aangegeven de financiën, de mogelijke vertraging door archeologische vondsten en de onderhandelingen met stakeholder in het gebied Martha Flora.

1 Financiën

De kosten om het plein met alle ontwikkelingen up-to-date te brengen, zijn nog niet definitief bekend. De verwachting is dat het gaat om een bedrag tussen de 1,5 en 2 miljoen euro. Deze investering geeft een kwaliteitsimpuls aan de buurt waardoor het plein kwaliteit uitstraalt naar de wijk.

2 Vertraging door archeologische vondsten

Dwars door het gebied loopt een Romeinse weg, dat is bekend. Echter is onbekend of er meerdere vondsten zijn te verwachten in het gebied. Onderzoek vindt op dit moment plaats. Maar ook bij het slopen van gebouwen in het gebied zal een archeoloog aanwezig zijn. Mocht een vondst gedaan worden, kan het werk worden stop gelegd om dit te onderzoeken. De vertraging zou in het uiterste geval tot twee jaar kunnen duren.

3 Onderhandelingen Martha Flora

Een van de stakeholders in het gebied is Martha Flora. Martha Flora heeft strategische aankopen in het gebied gedaan. Te weten de Sint Jozefkerk en het SNS-gebouw. Martha Flora heeft aangegeven mee te willen werken aan de ontwikkelingen in het gebied om zo te komen tot een uitruil van gronden. De onderhandelingen zijn pas opgestart en de eisen liggen nog ver uit elkaar. De verwachting op dit moment is dat we een positief eindresultaat bereiken. Mocht dit niet het geval zijn, heeft dit gevolgen voor in ieder geval de Kiss & Ride van het KKC.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Financiën
2	Vertraging door archeologische vondsten



6.3.1.8 Mosa Porselein

Plangegevens

Het gebied is gelegen tussen de Meerssenerweg en de Groene Loper.

Het gebied is in eigendom van de ontwikkelende partij Wesky/Servatius. Het project kent een lange geschiedenis. Met de ontwikkelende partij is op 10 december 2021 een intentieovereenkomst gesloten met het oog op de ontwikkeling van het gebied. Door de ontwikkelende partijen is 3W als gedelegeerd ontwikkelaar naar voren geschoven. Met 3W is de planontwikkeling ter hand genomen en in 2023 wordt een anterieure overeenkomst gesloten en het bestemmingsplan in procedure gebracht.



Relevante besluiten / documenten

- Collegebesluit 18 januari 2022

Actualisatie 2022

In 2022 is gewerkt aan de voorbereiding van het bestemmingsplan. Hierbij zijn diverse onderzoeken gedaan en zijn de verbeelding en planregels in concept opgesteld. De basis hiervoor vormt het eerder opgestelde stedenbouwkundige plan. Dit is inmiddels ook verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte.

Daarnaast is gekeken naar de mogelijkheden rondom de inpassing van de “noodkerk”. Dit is een gemeentelijk monument in het gebied. Met name de oude voorgevel van dit pand is waardevol. In samenspraak met de welstand- en monumentencommissie is door de architect van het plan gezocht in diverse iteraties naar een goede invulling en een betekenisvolle verwijzing naar het verleden. Dit heeft ertoe geleid dat momenteel met 3W en de eigenaren gesprekken gevoerd worden over gedeeltelijke sloop van de vm. Noodkerk, maar behoud van de monumentale voorgevel.

In samenspraak met de huidige gebruiker is de huur voor de noodkerk beëindigd. Enerzijds met het oog op de planontwikkeling, anderzijds gezien het feit dat de huidige gebruiker door omstandigheden het steeds moeilijker heeft om de activiteiten van de vereniging te continueren. Hierbij is gezocht naar mogelijkheden om dit zo goed mogelijk voor alle partijen af te wikkelen.

Stand van zaken financieel

De gemaakte kosten worden voor maximaal 5 jaar geactiveerd als immateriële vaste activa (IMVA)

Risico's

- Het risico bestaat dat de wijziging van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld.



6.3.1.7 Resultaten MVA

	Reële risico inschatting	Boekwaarde per 31.12.2022 geboekt naar balans
Lanakerveld Bedrijventerrein	120.500	
Jojohaven	PM	
Scharn Zorgcomplex	31.500	
Buurtpark De Groene Poort Oost	PM	
Centrumplan De Heeg	297.000+PM	
Gebiedsvisie Limmel aan de Maas	PM	
Herontwikkeling Keurmeestersplein Belfort	PM	
Mosa Porselein	PM	
TOTAAL	449.000 + PM	2.694.129

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 € 449.000 + PM.

6.3.2 ONDERHANDEN WERK (OHW)

6.3.2.1 Brightlands MHC Plandeel 1

Plangegevens

Zoals reeds aangeven 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 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 toprisico voor het project zelf.



In 2016 is een Definitief Ontwerp door de gezamenlijke gebiedspartners vastgesteld. Nadien hebben zich echter nog lang ruimtelijke aandachtspunten geopenbaard, en is ook de scope vergroot. E.e.a. had



ook financiële gevolgen, en naar aanleiding van een nieuwe kostenraming spraken de gebiedspartners bestuurlijk de bereidheid uit om hun initiële bijdrage van € 2,8 mln. met maximaal € 0,2 mln. te verhogen, indien functionaliteit en de kwaliteit van de herinrichting daarmee gebaat zijn.

Nadat de laatste ruimtelijke discussiepunten waren opgelost en daarmee de vervoltooiing van het Definitief Ontwerp nabij leek, deden zich in 2019 nieuwe ontwikkelingen voor en rezen er nieuwe inzichten, die impact hadden voor de herinrichting van de openbare ruimte. Het betrof onder andere het stopzetten van project Mosae Vita door MUMC+ en de opgave om studentenhuisvesting binnen de campus te realiseren.

Ook wierp de kostenontwikkeling, waarmee de gehele bouwsector al enige jaren kampte, steeds meer haar schaduw over de infrastructurele bouwsector. Nieuwe berekeningen leerden dat de kosten aanzienlijk stegen, en dat het benodigde budget opnieuw (en aanzienlijk) verhoogd moest worden.

Daarmee moesten de gebiedspartners concluderen dat voltooiing van het Definitief Ontwerp op basis van de actuele uitgangspunten en afspraken niet realistisch was, wat begin 2020 leidde tot het besluit van de Stuurgroep om de scope voor de herinrichting te verkleinen tot een gebied, dat grofweg bestaat uit de directe omgeving van de P. De Beyelaan (de noordzuid-as door de campus) respectievelijk de oostwest-verbinding aan de zuidzijde van het MECC (de JW Bechlaan / Willem Beyenlaan), inclusief het Forumplein. Deze nieuwe scope werd (gezien zijn vorm) ook wel met de 'T' aangeduid.

Op basis van die besluitvorming zou een verdere uitwerking plaatsvinden. Een nieuwe planning voorzag erin dat de realisatie - fasegewijs – medio 2021 zou kunnen starten.

In de loop van 2020 heeft het MUMC+ evenwel aangegeven het verstandig te vinden meer tijd te nemen in het ontwerpproces, met name als gevolg van de Coronacrisis die intussen de wereld beheerste. Zij wilde een aantal reeds gemaakte ontwerpkeuzes nog eens tegen het licht houden in relatie tot haar ervaringen uit de Coronacrisis, alsmede het Strategisch Vastgoedplan, dat zij intussen voorbereidde.

Uiteindelijk heeft de door MUMC+ gevraagde 'time-out' in het ontwerpproces aanmerkelijk langer geduurd dan verwacht. Omdat eind 2020 al duidelijk werd dat de eerdere planning daardoor opnieuw op de schop zou gaan, kozen de gebiedspartners ervoor om de 'T' op voorhand in twee delen te faseren, ter beperking van vertraging.

- Fase 1: De herinrichting van het Forumplein en daaraan gekoppeld de JW Bechlaan / Willem Beyenlaan), ook wel de 'kop van de T' genoemd.
- Fase 2: De herinrichting van de Noordzuid-as van de 'T', (met name de P. Debeyelaan met aangrenzende stroken). Die fase zou weer opgepakt worden zodra MUMC+ haar 'corona-evaluatie' zou hebben afgerond.

Bij die nieuwe planfasering werd ook weer een update van de kostenraming gemaakt. Daaruit bleek dat de realisatie van de 'Kop van de T' een investering van circa € 6,2 mln. (excl. btw) zou vergen, uitgaande van uitvoering in 2022. Het restant-budget dat dan nog zou overblijven voor fase 2 bedroeg circa € 2,3 mln., wat niet toereikend zou zijn om het voorliggende ontwerp voor fase 2 (geraamd op € 3,0 tot € 3,5 mln.).

Medio 2021 hebben de gebiedspartners deze bevindingen onder ogen gezien, waarbij tevens werd geconcludeerd dat de aanpak van fase 2 binnen enkele jaren niet realistisch is, gelet op de uitvoeringsplanning van het Strategisch Vastgoedplan van MUMC+. Dat vastgoedplan voorziet immers in een langdurige periode van bouwwerkzaamheden met bijbehorend bouwverkeer langs respectievelijk op de P. Debeyelaan welke de herinrichting van de openbare ruimte gedurende die jaren sterk zouden bemoeilijken of zelfs onmogelijk zou maken.



In basis verklaarden zowel UM als MUMC+ zich niettemin bereid de 'Kop van de T' tot uitvoering te doen brengen. Echter met name MUMC+ verbond daar ultimo 2021 een aantal voorwaarden aan. De belangrijkste daarvan is dat de gebiedspartners de intentie moeten uitspreken om de gebiedsontwikkeling gezamenlijk te blijven vormgeven, met andere woorden dat zij op een later moment (over pakweg 5 tot 10 jaar) alsnog bereid zijn óók de 2e fase tot uitvoering te brengen, en dat zijn daarin financieel participeren.

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 2022

De gemeente noch UM konden voldoen aan de condities welke eind 2021 door MUMC+ werden verbonden aan de uitvoering van fase 1. Met name de garantie met betrekking tot het beschikbaar stellen van aanvullende budget voor de 2^e fase kon niet worden gegeven, zeker zo kort voor de gemeenteraadsverkiezingen.

Daarmee ontstond een impasse, en de gemeente koos ervoor in ieder geval de voorbereidingen te treffen voor de herinrichting van het huidige Forumplein (een onderdeel dus van de "Kop van de T"). Gelet op de afspraken met en verwachtingen van MECC/TEFAF kon met dat deel, dat de kwalitatieve upgrading door de MECC-verbouwing ter plaatse completeert, in elk geval niet langer worden gewacht. Na voltooiing van het bestek en een geslaagd openbaar aanbestedingstraject kon dat werk medio 2022 worden gegund. In september jl. werd daadwerkelijk met de uitvoering gestart en volgens de planning zal de oplevering tijdig voor TEFAF 2023 kunnen plaatsvinden.

Op basis van het Coalitieakkoord 2022-2026 *Maastricht, stad van verbondenheid* is in de loop van 2022 duidelijk geworden dat de gemeentelijke ambities rondom de campus (nog) groter zijn dan voorheen. Dat geldt ook voor de bereidheid van de gemeente om extra middelen in de campus te steken. Dat zou zowel het MUMC+ alsook de UM comfort moeten bieden voor wat betreft de door MUMC+ gestelde voorwaarde m.b.t. de gemeentelijke investeringsbereidheid. En het zou onzes inziens ook tot hun bereidheid moeten leiden om tot medefinanciering van de herinrichting van het Forumplein te besluiten. Immers: van die kwaliteitsimpuls hebben alle bewoners/bezoekers binnen de campus profijt, óók die vanuit UM en MUMC+.

In het laatste kwartaal van 2022 zijn vanuit de meeste betrokken gemeentelijke bestuurders initiatieven genomen om hun ambities voor wat betreft de doorontwikkeling van de campus te delen met de bestuurders van de gebiedspartners, en vanuit gedeelde belangen vervolgstappen met elkaar te zetten. Als onderdeel daarvan zal in de loop van 2023 ook gaan blijken wat dat betekent voor de verdere herinrichting van de openbare ruimte in het Hart van de Brightlands Maastricht Health Campus. Een besluit tot herijking van het huidige ontwerp kan daarbij een van de opties zal zijn, maar gelet op het prille processtadium kan daarop in deze MPGJV nog niet worden geanticipeerd, inhoudelijk noch financieel.



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 niet mogelijk binnen geraamde budget
3	Mogelijk aanvullende kosten voor nog niet uitgezochte onderdelen
4	De gebiedspartners slagen er niet in afspraken te maken over fase 2 van de herinrichting openbare ruimte

Het totale risico voor dit plan op basis van de risico-analyse bedraagt € 1.245.000 + PM.

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.

Aangezien vooralsnog slechts een deel van de 'Kop van de T' wordt uitgevoerd, worden géén kosten gemaakt die ten laste van het GRP gebracht kunnen worden. In een latere fase (en al dan niet na een herijking van het ontwerp) 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.

#	Omschrijving risico
1	Tegenvallers tijdens uitvoering
2.	Onvoorziene omstandigheden in de bodem

Het totale risico voor het deelplan Water bedraagt op basis van de risicoanalyse € 100.500.

Reële scenario

Het reële scenario betreft de doorrekening van het plan BL – MHC – Plandeel 1 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2022. Het reële scenario omvat vooralsnog een sluitend plan. Dit plan heeft per 31.12.2022 een boekwaarde van nihil. De bijdragen van de overige twee partijen worden jaarlijks geïnd (zijnde tweemaal een derde van de in het betreffende jaar gemaakte kosten). Op dit plan zijn geen rentekosten van toepassing, aangezien dit plan conform de BBV niet wordt aangemerkt als een BIE (Bouwgrond In Exploitatie).

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 de scenario's door te rekenen. Ook de benodigde weerstandscapaciteit is voor dit plan niet apart bepaald en wordt voor per 01.01.2023 voor het plan BL MHC – Plandeel 1 gelijkgesteld aan het resultaat. Het resultaat bedraagt € 392.152 negatief en hiervoor is een voorziening getroffen.

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 31.12.2022 een boekwaarde van nihil. 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 31.12.2022	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
BL MHC – Plandeel 1	0	7.751.034	7.358.882	1.245.000	-392.152
BL MHC – Plandeel 1 water	0	827.098	827.098	100.500	0

6.3.2.2 Blauwe Loper

Plangegevens

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.

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.



In december 2016 is de herstructurering stadsbreed herijkt. In deze herijking is voor Marienberg 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 Marienberg/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. Met Servatius is in het najaar 2019 de anterieure exploitatieovereenkomst gesloten inzake fase 2 en 3 van het plan. In 2019 heeft Servatius de herhuisvesting van de bewoners van de te slopen woningen geregeld. De sloop is gestart in september 2020 en is opgeleverd in maart 2021. De bestemmingsplanwijziging is positief afgerond medio 2020.

Voor de realisatie van de Blauwe Loper heeft gemeente een tuindeel en een tweetal panden verworven. Die laatste twee zijn in 2021 gesloopt en het terrein is voorbereid voor de aanleg van de Blauwe Loper.

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 en 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 2022

In 2022 is verder gewerkt aan de voorbereidingen om de kopgevel van Proosdijweg 60A (die als gevolg van de sloop van 60B vrij is komen te liggen) weer aan te helen. Architect Jo Janssen heeft hiervoor, alsmede voor de aangrenzend te bouwen tuinmuur, een ontwerp gemaakt waarbij rekening is gehouden met de bijzondere ligging van het pand dicht bij het einde van de Blauwe Loper en bij het park. In dit pand heeft de gemeente een studio mee verworven en deze wordt casco in de verkoop aangeboden in 2022. Op 7 oktober 2022 is de omgevingsvergunning voor kopgevel, studio en tuinmuur verkregen.

De nieuwbouw voor Servatius door aannemer van Wijnen, rondom het buurtpark, is gestart in december 2021 en vordert in 2022 gestaag. Voorziene oplevering is Q2 2023 en de nieuwbouw voorziet in betaalbare huurappartementen, die deels ook geschikt zijn voor zorg-/levensloopbestendige bewoning. De aanvankelijk voorziene verdunning van 20 woningen is niet door gegaan, vanwege de sterke behoefte aan dit soort woningen. Hierbij heeft de gemeente als voorwaarde meegegeven dat het plan stedenbouwkundig voldoende kwaliteit behoudt, of zelfs de kwaliteit versterkt. Daarnaast zorgt Servatius voor een huiskamerfunctie in blok A en voor 1 woonwerkwooning op elke hoek van de 2 blokken aan de overzijde van het park. Tot slot neemt Servatius maatregelen om alternatieve mobiliteit in het plan te faciliteren (deelauto's/deelfietsen), deels in de openbare ruimte naast het park en deels op eigen terrein bij het nieuwbouwblok aan de overzijde van de Ruttensingel (blok D). In december 2021 heeft Servatius besloten om de sloop van blok D naar voren te halen en deze is gerealiseerd in maart/april 2022. Aansluitend is de nieuwbouw gestart en ook deze vordert gestaag. De tweede renovatie, die Servatius in Blauwdorp (rond de Gildeweg) heeft uitgevoerd, is in maart 2022 afgerond.

Over de bouw van de nieuwbouwwoningen vindt nauwe afstemming met Servatius plaats in verband met de infrawerkzaamheden voor de Blauwe Loper en het park. Deze werkzaamheden volgen de bouw van de woningen (blokken A t/m D). De omgevingsvergunning voor de aanleg van de Blauwe Loper en het park (dat samen met bewoners is ontworpen) is in februari 2022 verkregen. Tussen juli en september 2022 is de aanbesteding afgehandeld en de werkzaamheden zijn begin december 2022 gestart. Verwachte oplevering van het werk is eind 2023.

Financiering van het project is deels voorzien vanuit subsidie van de provincie (€ 900K), die inmiddels is toegekend. Eén van de voorwaarden was start nieuwbouw woningen voor 1 januari 2022 en dit is gerealiseerd. Op 30 juli 2022 is de eindverantwoording van de subsidie ingediend bij de provincie en de prestatieafspraken die hieraan voor Mariaberg/Blauwe Loper waren verbonden, zijn behaald. De subsidie maakte onderdeel uit van een bredere subsidieaanvraag/toekenning (stedelijke ontwikkeling Maastricht).



Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Planaanpassing of tegenvallende aanbestedingsresultaten leiden tot hogere kosten
2	Planaanpassing leidt (o.a. door participatie met bewoners) tot meer uren planontwikkeling en dus hogere kosten

Het totale risico voor de Blauwe Loper is op basis van de risicoanalyse € 353.500. De post onvoorzien is voldoende om de risico's uit de risicoanalyse op te vangen.

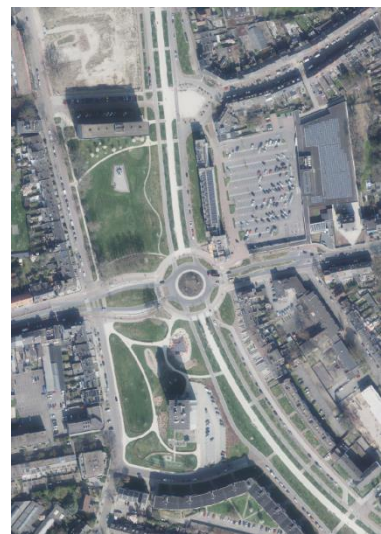
6.3.2.3 Oranjeplein / Koningsplein

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.

D.d. 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 2022

Alle plusvarianten en het paviljoen zijn gerealiseerd.

Het project is afgerond met een groot openingsfestijn georganiseerd door de Stichting Vrijheidspark en de gemeente in 2022. De financiële afronding volgt na overdracht van de laatste plusvariant aan Stadsbeheer.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	niet voorziene apparaatskosten i.v.m. intensieve begeleiding participatietraject en uitstellen van de officiële opening van het volledige Vrijheidspark. Het projectbudget kan door de door lopende apparaatskosten overschreden worden.

Het totale risico voor het plan Koningsplein is op basis van de risicoanalyse € 7.875. De post onvoorzien is voldoende om de risico's uit de risicoanalyse op te vangen.



6.3.2.6 Resultaten OHW

	Reële risico inschatting	Benodigde weerstandsca paciteit	Boekwaarde per 31.12.2022
BL – MHC plandeel 1 incl .water	1.345.500	0	
Blauwe Loper	353.500	0	
Oranjeplein / Koningsplein	7.875	0	
TOTAAL	1.706.875	0	0

De plannen binnen OHW hebben een vastgesteld financieel kader dan wel een vastgesteld voorbereidingskrediet.

6.3.3 HERSTRUCTURERING – GEBIEDSGERICHTE AANPAK 2022-2026

Per 2022 is de periode van herijking herstructurering (2016-2022) met de corporaties geëvalueerd. Hierbij is vastgesteld dat er in deze periode veel projecten zijn gerealiseerd. En dat een aantal projecten nog in uitvoering dan wel afronding is. Ook blijken een aantal opgaves meer weerbarstig waardoor er meer tijd nodig is om te komen tot ontwikkeling.

Bij afronding van deze evaluatie zijn de afspraken over herstructurering met de corporaties voor de periode 2022-2026 opgenomen in de prestatieafspraken. De prestatieafspraken zijn in 2022 voor het eerst meerjarig en hebben een looptijd tot 2026. De thema's die onderdeel vormen van de meerjarige prestatieafspraken zijn: betaalbaarheid, wonen en zorg, woonruimteverdeling, veiligheid & leefbaarheid, vastgoed/ studentenhuisvesting/ tijdelijkheid/ duurzaamheid en gebiedsgerichte aanpak.

Onder de Gebiedsgerichte Aanpak zijn de afspraken met de corporaties op hoofdlijnen opgenomen. Gezien de nog altijd schaarse middelen en veelheid aan taakvelden en ambities bij corporaties en gemeente, brengen we focus aan in de opgaves. Om zo meer afgestemd op elkaar aan de slag te gaan in de buurten die het het hardst nodig hebben. En zo ook verschil te maken.

De voor deze periode geprioriteerde gebieden zijn: Pottenberg, Caberg-Malpertuis, Mariaberg, Nazareth-Limmel, De Heeg en Daalhof.

Veerkracht

Deze gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken zijn mede tot stand gekomen door de resultaten van het onderzoek "Veerkracht in Maastricht" dat in 2021 door Circusvis/In.Fact Onderzoek werd opgeleverd in opdracht van corporaties en gemeente. In dit onderzoek is naast de fysieke staat van woningen en omgeving gekeken naar andere factoren zoals veiligheidsbeleving en gezondheid. Daarbij is er niet alleen gekeken naar beschikbare data, maar zijn ook interviews gehouden met betrokken partijen die actief zijn in de wijken. Hierbij is duidelijk gebleken dat in een aantal wijken in de stad de veerkracht zwaar onder druk staat. Met deze informatie in het achterhoofd zijn voor de komende jaren afspraken gemaakt over onze samenwerking met de corporaties en de aanpak ter verbetering van in ieder geval de fysieke leefomgeving in deze buurten.

De tendens dat kwetsbare mensen steeds vaker in een corporatiewoning wonen, is de afgelopen jaren door verschillende ontwikkelingen steeds duidelijker. Ook uit het onderzoek naar de veerkracht van onze buurten, blijkt hierdoor als het ware een tweedeling te ontstaan in onze stad met gebieden met veel of weinig sociale huurwoningen. Dat maakt dat in een aantal buurten de opgaves stapelen, met name aan de Westzijde en Noordzijde van de stad.

In onze afspraken met de corporaties gaan we met focus samen aan de slag in deze wijken.



Ook is het thema Veerkracht ondertussen breder geagendeerd. Hierbij is koers gezet om dit jaar te komen tot de start van een langjarige integrale aanpak veerkracht in twee buurten. Een aanpak die nieuw is en naar verwachting veel breder draagt dan alleen het wonen en de leefomgeving.

Reikwijdte

De corporaties hebben ook de afgelopen jaren te maken met toenemende opgaves en verplichtingen. Aan de andere kant is de verhuurdersheffing weggevallen. Daar zijn andere afspraken voor in de plaats gekomen. Met name de verduurzaming van de woningen en het tijdig wegwerken van E-, F-, G-labels heeft nu de aandacht. En natuurlijk het leveren van voldoende betaalbare woningen om te voorzien in de woningbehoefte. In de huidige markt vraagt dat ook voor corporaties om keuzes om te kunnen blijven voldoen aan alle verplichtingen.

Bij de gemeente zijn beperkt middelen beschikbaar uit het MJIP (€ 0.63 mln per jaar). Deze middelen zijn voor de periode 2022-2026 gekoppeld aan de herstructureringsopgaven. Dit is hard nodig om waar wordt vernieuwd door de corporaties, ook de openbare ruimte met infrastructuur en groen meteen mee te nemen. Net met deze synergie krijgen gebieden de beoogde impuls.

Ook hier staan budgetten in de huidige markt flink onder druk. We zetten daarom ook actief in op het benutten van subsidiemogelijkheden voor deze opgaves. En dan nog vraagt dit om scherpe keuzes.

In 2021 is een bijdrage ontvangen vanuit het Volkshuisvestingsfonds voor 6 projecten in de wijken in Maastricht-West (Mariaberg, Pottenberg, Malpertuis).

Ook is in 2022 een convenant gesloten met de Provincie Limburg voor een bijdrage uit de 2e tranche van de regeling Kwaliteit Limburgse Centra (KLC). Hierbij zijn ook een aantal herstructureringsopgaven meegenomen.

Op 25 januari 2022 heeft de gemeenteraad de Gebiedsgerichte samenwerkingafspraken Woningcorporaties vastgesteld. Hierbij is onderstaand financieel kader vastgesteld, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen lopende projecten Herijking Herstructurering 2016 – 2020, nieuwe projecten in het kader van de subsidie Volkshuisvestingsfonds en nieuwe projecten prioritaire buurten:

Omschrijving	Bedrag
Budget lopende projecten herijking herstructurering 2016-2020	€ 6.000.000
Budget nieuwe projecten Volkshuisvestingsfonds	€ 4.828.000
Budget nieuwe projecten prioritaire buurten	€ 5.045.000
Totaalbudget herstructurering 2022-2026	€ 15.873.000

Dit betekent dat sprake is van een sluitend financieel kader waarbij de inkomsten en de kosten uitkomen op 15,8 miljoen Euro. In geval blijkt dat er minder opbrengsten binnenkomen, zullen de kosten taakstellend aangepast worden binnen dit financiële kader. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van dit financiële kader 2022-2026 tevens besloten ruimte te bieden om zo nodig te kunnen schuiven met middelen om de projecten die van belang zijn voor de transformatie van buurten en het vergroten van de aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad te kunnen realiseren.

Voor dit project heeft nog geen aparte risico analyse plaatsgevonden. Bij veel herstructureringsprojecten ligt een groot risico in de lange doorlooptijden en veelvuldige wijzigende ontwerpen, waardoor de voorbereidingskosten (plankosten) veel hoger kunnen komen te liggen.



Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	verdere planvertraging (prijsstijging en extra apparaatskosten)

Het totale risico voor de Herstructurering – Gebiedsgerichte Aanpak 2022-2026 wordt bepaald op € PM.

6.4 Resultaten en conclusies

		reële risico inschatting	Benodigde weerstandscapaciteit	Boekwaarde 31.12.2022 (voor MVA geboekt naar balans)
6.3.1	Materiële vaste activa (MVA)	449.000 + PM	449.000 + PM	
6.3.2	OnderHanden Werk (OHW)	1.706.875 + PM	0	
6.3.3	Herstructurering Gebiedsgerichte Aanpak 2022-2026	PM	PM	
TOTAAL		2.155.875+ PM	449.000 + PM	2.694.129

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 € 2.155.875 + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de overige plannen Ontwikkeling is bepaald op € 449.000 + 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 2022 is iets hoger dan die van de MPG 2021 waar deze € 397.500 + PM bedroeg.

De toename van de weerstandscapaciteit komt voort uit een toename bij het plan Zorgcomplex Scharn (€ 16.500) en een toename bij het plan het Centrumplan De Heeg (€ 35.000).

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 deelgrex. 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



Vooraf

De tekst in dit hoofdstuk is afgeleid van de tekst van het raadsstuk 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie van de grex 2023' zoals dat in juni 2023 door uw raad is behandeld.

Introductie

Lange adem

De planvorming voor de gebiedsontwikkeling Belvédère is gestart in 1999. Dergelijke grootschalige gebiedsontwikkelingen vergen aan de ene kant een lange adem, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en aan de andere kant de durf om vast te houden aan belangrijke uitgangspunten en randvoorwaarden. De gebiedsontwikkeling vindt plaats door de Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM), opgericht in 2005 als een publiek-private samenwerking tussen de gemeente, Bouwinvest en ING Real Estate. De gebiedsontwikkeling Belvédère is inmiddels meer dan twintig jaren onderweg en heeft het noordwesten van onze stad een nieuw gezicht en nieuwe dynamiek gegeven.

Mondiale crisis in 2008

Binnen dit proces herkennen we verschillende faseringen. In het allereerste begin rond de eeuwwisseling werd er groots gedacht met in het achterhoofd en als voorbeeld de wijk Céramique, fors stijgende inwoneraantallen en een bijbehorend omvangrijk programma. Rond 2008 werd duidelijk dat Maastricht demografisch niet (snel) zou groeien en volgde er ook een mondiale crisis. Dit leidde tot het uitreden van de twee private partijen en een forse bijstelling van het programma. De gemeente bleef als enige aandeelhouder over in de Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère B.V.



Wind mee vanaf 2014

Het aanhoudend geloof in de kracht van het gebied leidde in 2013 tot de vaststelling van de herijkte visie op het gebied onder de naam 'Het antwoord van de Sphinx' door uw raad. Deze visie is tot op de dag van vandaag de leidraad voor ons handelen. Vanaf 2014 is aan de hand van dit richtinggevende document de ontwikkeling van het gebied ter hand genomen. De gebiedsontwikkeling had eindelijk de wind mee. Hierdoor heeft de noordwestentree van de stad het afgelopen decennium een ware metamorfose ondergaan. Denk aan grote ingrepen als de verlegging van het Noorderbrugtracé, het revitaliseren van oude industrie (Bosscherveld en Radium), het toevoegen van het Frontenpark, het bouwen van bijna 1.000 woningen, het herbestemmen van meer dan 100.000 m² industrieel erfgoed en het toevoegen van een groot cultuurcluster in het Sphinxkwartier. Er is een stadsdeel aan de stad toegevoegd dat Maastricht een spannende en moderne kleur op de wangen geeft en letterlijk en figuurlijk groter heeft gemaakt.

2023: doorgaan op ingeslagen weg rekening houdend met nieuwe (mondiale) ontwikkelingen

De weg die is ingeslagen is helder. De uitgangspunten van het Antwoord van de Sphinx zijn en blijven het uitgangspunt voor het vervolg van de gebiedsontwikkeling. Alles wat nog gaat gebeuren moet in het verlengde van deze visie voor het gebied liggen. Denk bijvoorbeeld aan de lopende ontwikkeling van de locatie Landbouwbelang. Maar de afgelopen jaren zijn we ook geconfronteerd met forse (mondiale) ontwikkelingen die gevolgen hebben voor de grote aankomende opgaven (Sphinx Noord, Sappi Zuidwest, Retailpark). Denk aan de stijgende energieprijzen, stijgende rentelasten en forse inflatie met als gevolg stijgende bouwkosten. Denk daarnaast aan de landelijk spelende stikstofproblematiek. Dit alles samen noopt het komende jaar tot een noodzakelijke reflectie op de nog voor ons liggende opgaven.

Ontwikkeling onrendabele top

Na jaren van extreem lage rente en lage inflatie, bracht 2022 een kantelpunt ten nadele. Vorig jaar werd nog uitgegaan van een rekenrente in de grondexploitaties van 1,1% tot einde looptijd 2030. Afgelopen jaar kende echter een forse rentestijging en inmiddels dienen we uit te gaan van 3,1%. Deze bijna verdrievoudiging van de rente zorgt voor een forse lastenverzwaring de komende jaren. Daarnaast is ook de inflatie hoog en stijgen de kosten. Hier staat tegenover dat ook de opbrengsten een positieve ontwikkeling doormaken door een hogere huur (als gevolg van indexering) en goede bezettingsgraden. Per saldo zorgen echter met name de rentelasten voor een verslechtering van het verwachte resultaat. Werd vorig jaar nog uitgegaan van een onrendabele top van afgerond € 21,6 mln. op eindwaarde (€ 19,5 mln. contante waarde), dient deze op grond van de huidige situatie naar beneden bijgesteld te worden naar € 39,5 mln. op eindwaarde (€ 31,0 mln. contante waarde) oftewel een verslechtering met € 17,9 mln. op eindwaarde (€ 11,5 mln. contante waarde). Hiermee zijn we weer terug op het niveau van de jaren voor 2020 toen de rente op vergelijkbare hoogte stond.

Vooruitblik

Ook de komende jaren blijft de gebiedsontwikkeling Belvédère een belangrijk speerpunt in de stedelijke ontwikkeling. Majeure opgaven als het Landbouwbelang, Sappi Zuidwest en Sphinx Noord lopen of worden voorbereid. Zoals vorig jaar door uw raad is besloten is de looptijd van de grex daarom verlengd tot einde 2030. Dit jaar willen we terugkijken op de afgelopen 10 jaar en kijken wat die ons geleerd hebben voor de komende periode. Ook nu zijn net als 10 jaar geleden de omstandigheden weer uitdagend. Wat betekent dat voor de visie? Er dienen zich nieuwe kansen aan, maar er zijn ook de nodige risico's. Vanaf de zomer willen we de visie opnieuw tegen het licht houden, gaan we de antwoorden van de Sphinx toetsen en wellicht nieuwe antwoorden toevoegen. We willen onderzoeken waar de meeste toegevoegde waarde voor de stad gerealiseerd kan worden. We doen dat samen met de betrokkenen, de omgeving, de gebruikers in het gebied, de professionals en belangstellenden.



Omvang en inhoud grex Belvédère

- Belvédère grex 1 | Binnensingel (Sphinxkwartier) paragraaf 7.3.1.1,
- Belvédère grex 2 | Frontenpark paragraaf 7.3.1.2,
- Belvédère grex 3 | Bedrijventerrein Bosscherveld inclusief de aanpak van de Noorderbrug paragraaf 7.3.1.3,
- Belvédère grex 4 | Algemeen paragraaf 7.3.1.4,
- Belvédère grex 5 | Tram Maastricht Hasselt paragraaf 7.3.1.5.

Aansluitend zijn in paragraaf 7.3.1.6 de ontwikkelingen voor de grondexploitatie 2022 weergegeven.

Binnen deze hoofdsplitsing is een onderverdeling gemaakt tot logische kleinere eenheden. Op die manier kan optimale monitoring en (bij)sturing plaatsvinden.

7.3.1.1 Belvédère grex 1 | Sphinxkwartier

Het Sphinxkwartier (ook wel Belvédère binnen singels) is het gebied geconcentreerd rond de oude Sphinxfabrieken en het Bassin. De afgelopen jaren is het gebied getransformeerd tot een modern, spannend, nieuw stuk Maastricht. Er is veel industrieel erfgoed herbestemd met het Eiffelgebouw als markant icoon. Het gebied biedt nu een mix aan wonen, werken, cultuur, horeca en ondernemen en is een toevoeging geworden op de binnenstad.

We lopen de deelprojecten kort door:

1. Gebied Lindenkruis

Deze locatie beslaat het terrein van de voormalige Nutsbedrijven en het pand De Brandweer aan de Capucijnenstraat 21. De woningbouwontwikkeling van een brede mix van ca. 400 woningen is gereed; er wordt de laatste hand gelegd aan de aanleg van de openbare ruimte. Daarmee is de locatie gereed en verdwijnt deze in 2024 uit de grex. Het pand De Brandweer, dat binnen deze locatie door de WOM wordt geëxploiteerd, wordt vervolgens in grex 2024 toegevoegd aan grex Tijdelijk Beheer.

2. Het Landbouwbelang

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

Uw gemeenteraad heeft besloten om het perceel via een tender in de markt te zetten. Met als tendervoorwaarden een verhouding prijs/kwaliteit van 50%/50% en een bodemprijs van € 18 mln. In 2021 is de tenderprocedure gestart voor de herontwikkeling van deze locatie. Met toepassing van een concurrentiegerichte dialoog zijn inschrijvers uitgedaagd op hun creativiteit om plannen te ontwikkelen die passen binnen de ambities van het Sphinxkwartier. In 2022 is de selectieprocedure afgerond en is met de drie best scorende aanmelders de dialoogfase ingegaan. Afgelopen voorjaar is de tender afgerond en is er een winnende partij geselecteerd. Deze partij bereidt nu het traject van planologische en vergunningsprocedures voor om uiteindelijk over te gaan op realisatie van het plan aan deze unieke locatie aan de Maas.



3. Deellocatie Sphinx Zuid

De locatie Sphinx Zuid ligt 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.

Vrijwel alle woonprojecten in Sphinx Zuid zijn afgerond. Momenteel wordt alleen nog gewerkt aan de afronding van de laatste acht woningen direct achter het Informatiecentrum Belvédère. De oplevering van deze woningen is voorzien direct na de zomer 2023. Na afronding van dit project wordt ook het laatste deel van de openbare ruimte ingericht en is dit deelproject afgerond. Ook de Maagdendries wordt dan nog opnieuw ingericht. In totaal zijn er de afgelopen acht jaren op deze plek een kleine vierhonderd woningen gerealiseerd, verdeeld over tien woonblokken. Het is een brede mix aan grondgebonden woningen en appartementen, zowel huur (vrije sector/middenhuur) en koop. Bijzonder onderdeel van deze ontwikkeling zijn de drie Collectief Particulier Opdrachtgeverschap-projecten (CPO) die hier zijn gerealiseerd. Het betreft hier de eerste CPO-projecten van Maastricht. Met de oplevering van de laatste acht stadsvilla's en het gereed maken van de openbare ruimte is dit woningbouwproject afgerond

4. Deellocatie Sphinx Noord

De locatie Sphinx Noord ligt 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 (Loods 5) en een parkeerplaats voor 500 auto's. Het merendeel van deze projecten is inmiddels afgerond. Enkel de realisatie van woningen boven de winkel van Loods 5 en de invulling van P Sphinx lopen nog.

Gebouwen noordknoop Sphinx / Loods 5

De gebouwen noordknoop Sphinx zijn verkocht aan Loods 5. Dit is het ensemble van gebouwen dat via de Frontensingel en de Boschstraat naar het Sphinxcour loopt. De winkel van Loods 5 is inmiddels al enige jaren open. De bouwdelen waar geen winkel in is gevestigd worden de komende periode gereed gemaakt voor een woonfunctie. De invulling van het Spoorgebouw, dat ligt bij de ingang naar de Sphinx parkeerplaats, is gestart begin 2023. Hier worden 20 woningen gerealiseerd op de verdiepingen. De invulling van de begane grond wordt nog bepaald. Voor de invulling met woningen van de panden Mouleurs en Molengebouw, aan de Boschstraat en Sphinxcour, is een omgevingsvergunning verstrekt voor 42 lofts (fase 1) met als oplevermoment medio 2024. Voor de panden langs de Frontensingel (De Belgen, fase 2) wordt de omgevingsvergunning voor 48 lofts verwacht rond de zomer met als oplevermoment eind 2024.

In alle gebouwen samen wordt een totaal van 110 woningen gerealiseerd. Ook hier is sprake van een nabetalingsverplichting in relatie tot de woonfunctie.

Sphinx Noord – invulling P Sphinx

Zoal aangekondigd bij de grex 2022, is voor de (her)ontwikkeling van het deelplan Sphinx Noord op de parkeerplaats P Sphinx een tender met concurrentiegerichte dialoog in voorbereiding. De (her)ontwikkeling heeft betrekking op een voorlopig programma met:

- Vier woningblokken (11 t/m 14) waarbij in het huidig bestemmingsplan nog ruimte is voor maximaal 165 woningen. Mocht een groter programma nodig of wenselijk zijn, zal daarvoor het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden.
- Een 3-laagse ondergrondse parkeergarage van 900 plekken.
- Een openbare fietsenstalling voor 400-500 plekken (tbv gemeente).
- Een groene buitenruimte bij de bouwblokken.
- Slenterpaden tussen blok 11-12 en 13-14.
- De afbouw van de openbare ruimten (o.a. Dr. Frans Fouquetstraat en Petrus Regoutplein).



Hiertoe zijn de afgelopen jaren de nodige onderzoeken uitgevoerd en is een tender in voorbereiding. Gaande het jaar werden echter de condities voor de realisatie van een dergelijk programma steeds slechter. De bouwkosten zijn enorm toegenomen en gelijktijdig werd de rente fors verhoogd, waardoor het voor kopers steeds lastiger een hypotheek rond kunnen krijgen. Ook worden er steeds verdere beperkingen in de (midden)huurmarkt gelegd, die het voor beleggers onaantrekkelijker maken. Al met al is de businesscase enorm verslechterd en daarom wordt momenteel een pas op de plaats gemaakt en worden de komende periode alternatieve programma's uitgewerkt. Die worden met uw raad besproken en daarna ter besluitvorming worden voorgelegd. Als het aan de orde is, worden op dat moment ook eventuele effecten op de grex meegenomen.

5. Deellocatie Sappi Zuidwest

De WOM heeft het zuidwestelijk deel van het terrein van de Maastrichtse papierfabriek Sappi gekocht. Met deze ontwikkeling wordt het Sphinxkwartier (nog) beter aangesloten op de binnenstad. Door het verlengen van de Maasboulevard om Lumière Cinema, Bureau Europa en Muziekgieterij heen, wordt het Sphinxkwartier autoluwer en aantrekkelijker voor voetgangers en fietsers. De binnenstad van Maastricht wordt opgerekt richting noorden en Het Bassin wordt aan de noordkant met een bouwblok afgebouwd. Deze herontwikkeling sluit aan op de ontwikkeling van de locatie Landbouwbelang. De koopovereenkomst met Sappi maakt ook woningbouw op de locatie Landbouwbelang mogelijk. Momenteel worden de voorbereidingen getroffen voor de verlenging van de Maasboulevard, de te realiseren woningbouw en het doorlopen van de benodigde ruimtelijke procedures. Dit alles vraagt de komende raadsperiode om een bestemmingsplanwijziging voor ontwikkeling Sappi Zuidwest. De start van deze ruimtelijke procedure wordt momenteel voorbereid.

7.3.1.2 Belvédère grex 2 Frontenpark

Binnen de gebiedsontwikkeling Belvédère is grenzend aan de noordzijde van de binnenstad het Frontenpark ontwikkeld. Een optelsom van stadsnatuur, herbestemde industriële panden (Het Radium) en activiteiten; een groene aanwinst voor de stad. Onder deze deelontwikkeling vallen de volgende projecten:

Gemeentelijke gasfabriek ('cokesfabriek' in de volksmond)

De nieuwe werkplaats/atelier van kunstenaar Valentin Loellmann functioneert naar volle tevredenheid in de gerenoveerde voormalige gemeentelijke gasfabriek. Op organische wijze brengt hij zijn concept steeds verder tot uitvoering. Voor de komende periode is de bouw van de botanische kas aan de Cabergerweg/Noorderbrugzijde met een entreepaviljoen in voorbereiding. De voor het publiek toegankelijke zitbanken rondom de waterpartij zijn gereed en sluiten aan op het gemeentelijke ontwerp voor de openbare ruimte van het Radiumplein. De openbare ruimte rond dit Rijksmonument nadert zo steeds meer de definitieve afronding.

LAB-gebouw

Het gebouw is volledig gevuld met verschillende (re)creatieve functies als een Boulderhal (klimconcept), een creatief eventbedrijf (Sessibon), Studio Radium, Room Escape Maastricht, diverse zzp'ers en de repetitie- en decorbouwruimte van de Toneelgroep Maastricht. Het LAB-gebouw wordt inmiddels goed bezocht door de diverse doelgroepen en levert een belangrijke bijdrage aan de gewenste creatieve uitstraling van het Radiumgebied. De komende periode worden werkzaamheden uitgevoerd om het gebouw te verduurzamen. De exploitatie van dit gebouw verloopt conform prognose. Dit is in de grexcijfers meegenomen.



Kunstfront/ Pand Cabergerweg 47

Na het doorlopen van de aanbestedingsprocedure is het werk voor het cascoherstel van dit pand eind vorig jaar gegund. De renovatie is volop in uitvoering. Naar verwachting wordt het cascoherstel van dit gemeentelijk monument komend najaar opgeleverd. Momenteel loopt de zoektocht naar een functie die past bij de ambitie van het gebouw en gebied. Zodra hier meer over bekend is, wordt uw raad geïnformeerd.

Radiumplein

Het Radiumplein is centraal gelegen aan de noordwestelijke stadsentree, tussen de Noorderbrugsingel, Cabergerweg, Gasfabriek, pand Kunstfront en LAB-gebouw met in het midden de kenmerkende Radiumschoorsteen. Dit openbare plein behoorde ooit tot de bandenfabriek Vredestein en is daarna jarenlang ingezet als bouwplaats voor de Noorderbrug. Na het renoveren en invullen van de panden er omheen wordt als sluitstuk ook dit Radiumplein heringericht. Het ontwerp voorziet in groen, bomen, ruimte voor recreatie, sport en spel, kleine events, zitelementen en houdt rekening met de omliggende bedrijvigheid (laden en lossen). Het werk is in uitvoering. De oplevering wordt in de zomerperiode 2023 verwacht. Vanaf dan heeft de stad er een mooie en unieke plek bij. De transformatie van dit gebied is een goed voorbeeld van het met behoud van waardevolle panden herbestemmen van voormalige industrie naar functies van deze tijd. Na oplevering van het Radiumplein, kan overdracht van de openbare ruimte inclusief de gerestaureerde schoorsteen naar de gemeente plaatsvinden. Voor het monitoren en onderhoud van de schoorsteen zal een afkoopbedrag van naar verwachting € 50.000 meegegeven moeten worden. Dit wordt verwerkt in de grex.

Gashouder

In de grex 2022 is geld gereserveerd om de Gashouder middels een getrapte aanpak constructief te herstellen en te herbestemmen. In het kader van zorgvuldigheid is bij de voorbereiding van de reparatie van de staalconstructies gekozen voor de inschakeling van een technisch adviseur. Dit heeft ertoe geleid dat eerst gekeken is naar de mogelijke herbestemmingsmogelijkheden van het gebouw, voordat tot constructief herstel over wordt gegaan. Op deze wijze voorkomen we dat er onnodige investeringen of onherstelbare ingrepen worden gedaan als op enig moment een bepaalde functie in de gashouder zou landen. Dit herbestemmingsonderzoek is uitgevoerd door een architect en is bekostigd uit een Rijkssubsidie. Uitgangspunt bij dit onderzoek was het waarderen van de onderdelen van het gebouw (een gemeentelijk dominant monument) en zijn vragen beantwoord. Welke onderdelen zijn waardevol en dienen te worden behouden? Behouden we de Gashouder in de huidige verschijningsvorm of kiezen we voor de (al dan niet deels) uitgedraaide vorm? Dit onderzoek heeft geleid tot een overzicht van ingrepen, mogelijk gebruik en bijbehorende investeringen. Op dit moment zijn diverse processtappen gezet. Nu wordt de opgehaalde informatie vertaald in een concrete uitvraag voor het constructief herstel. Wij verwachten deze uitvraag rond de zomer op te starten en houden uw raad op de hoogte over het vervolg.

Stadsweide

Na de coronaperiode is vorig jaar weer een start gemaakt met verschillende evenementen op de Stadsweide. Alle evenementen die hier plaatsvinden worden afgestemd met het stadsbrede jaarprogramma. De Stadsweide draagt bij aan de (mogelijkheden voor) gewenste spreiding van evenementen in de stad. Er wordt gericht onderzoek uitgevoerd om geluidklachten te minderen. Dit moet resulteren in enkele (praktische) oplossingsvoorstellen. Deze worden ook meegenomen in de locatiematrix. Eind dit jaar wordt samen met de afdeling Evenementen de balans opgemaakt en over de resultaten met uw raad gecommuniceerd. De locatie Stadsweide wordt ook meegenomen in de evaluatie van het stadsbrede Evenementenbeleid.



Kazemat-A

De Kazemat-A maakt onderdeel uit van de vestingwerken Lage Fronten. Het bouwwerk is een gemeentelijk dominant bouwwerk en zeer solide gebouwd. Het is volledig opgetrokken uit zwaar metselwerk en later voorzien van een betondek. Met name de aanwezigheid van beschermde ecologie maakt een herbesteding zeer complex. Binnen afzienbare tijd is echter wel consolidatie nodig vanwege de constante inwatering. Voorgesteld wordt om in 2023 de voorbereidingen te treffen zodat bij de grex 2024 een besluit kan worden genomen over de investering teneinde de kazemat te consolideren en te behouden voor de toekomst.

Frontenpassage (verbinding Hoge en Lage Fronten)

Naar analogie van de succesvolle Sphinxpassage waarin in beelden en objecten het verleden van de Sphinxfabrieken wordt verteld, wordt er gewerkt aan een plan voor de Frontenpassage. Met dit plan wordt invulling gegeven aan het raadsbesluit 83-2020 d.d. 9 februari 2021 om op een vernieuwende en breed toegankelijk manier de culturele collecties van de stad te ontsluiten. Aan de Frontenpassage willen we een 120 meter lang tegeltableau (naar analogie van de Sphinxpassage) toevoegen dat bezoekers informeert over de rijkheid van deze plek. Het tableau vertelt het verhaal van het vestingverleden van de stad, de oprukkende industrialisatie en de bijzondere flora en fauna die hier te vinden is. Het moet een tableau met impact worden. Niet alleen vanwege de omvang (400 m²), maar ook vanwege het verhaal, de vormgeving, de prenten en kaartmateriaal dat erin verwerkt wordt. Een dergelijke 'openluchtexpo' is uniek en is op geen enkele andere plek in Nederland en de euregio te vinden. Het moet een nieuwe tweetalige en vandalismebestendige 'erfgoedattractie' voor Maastricht worden. En het is een belangrijke vervolgstap in de 'placemaking' voor het Radiumgebied en Frontenpark.

Met dit project gaan we ook partnerschappen aan met verschillende partijen die het verhaal van deze unieke plek vertellen. Zo worden het Centrum voor Natuur- en Milieueducatie (CNME), Stichting Maastricht Vestingstad, Stichting Menno van Coehoorn, Sociaal Historisch Centrum Limburg, Centre Céramique en kunstvakopleidingen betrokken bij de uitwerking. Op dit moment loopt de fondsenwerving voor het project. Vanuit de WOM is hiertoe ook een reservering in de grex opgenomen.

Parkeerterrein Frontenpark

Tijdens de bouw van de ondergrondse parkeergarage Sphinx Noord komen de parkeerplaatsen van P Sphinx te vervallen. Voor de periode 2024 - 2030 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 met 600 parkeerplekken. Deze afspraken zijn vastgelegd in een addendum op de bestaande huurovereenkomst. Met het peilingvoorstel in de domeinvergadering fysiek (juni 2022) is er kennisgenomen van de door uw raad gemaakte wensen en bedenkingen. Geconstateerd werd dat er geen beletsel is voor het verder uitwerken en realiseren van de tijdelijke uitbreiding van P-Frontenpark. Deze ontwikkeling en voorbereidingen voor de uitvoering worden nu opgepakt. Naar verwachting zal tweede helft 2023 gestart worden met de uitvoering. Voorjaar 2024 zijn het parkeerterrein én de uitbreiding beschikbaar. Tijdens de bouw van de tijdelijke uitbreiding is er op P Frontenpark minder parkeercapaciteit aanwezig. Tijdens deze periode wordt doorverwezen naar de beschikbare restcapaciteit bij de omliggende parkeergarages. Samen met Maastricht Bereikbaar wordt ook de communicatie voorbereid om bezoekers en gebruikers te wijzen op deze tijdelijk verminderde capaciteit en op de beschikbare alternatieven.



Pand Fransensingel 65

Het pand Fransensingel 65 ligt in de noordoosthoek vanuit de stad gezien, grenzend aan SAPPI/Warmte Kracht Centrale (WKC), bij de Boschstraat/Frontensingel-kruising, tegenover het Baron Dibbetspark en naast de Muziekgieterij. Deze plek kenmerkt zich als onderdeel van een groter geheel van karakteristieke gebouwen, die zich lenen voor creatieve en culturele bedrijvigheid, een plek waar ruimte is voor flexibiliteit en experiment. Het pand is in eigendom bij WOM Belvédère en staat inmiddels vele jaren leeg. Het is enkel in gebruik gegeven aan de Muziekgieterij om kraak te voorkomen. Uitgangspunt is om het pand te behouden voor de toekomst, Het pand heeft echter een hoge boekwaarde en daarnaast zijn er de nodige belemmeringen om het pand goed in de markt te zetten. Een eerste verkenning naar mogelijke toekomstige functies, rekening houdend met de belemmeringen, laat zien dat de het lastig zal worden de investeringskosten voor een cascoherstel terug te verdienen. Voor een bijdrage in de hoge boekwaarde wordt geen ruimte gezien. Daarmee is een positieve of kostenneutrale herontwikkeling op voorhand onmogelijk. Het slopen van het pand zal echter nog nadeliger zijn omdat dan zowel de boekwaarde moet worden afgeschreven, als de sloop en (bodem)sanering zal moeten worden bekostigd. Daarom is in de grex 2023 besloten om dit pand tot “nul” af te boeken om daarmee een herontwikkeling mogelijk te maken. In de loop van 2023 wordt een voorstel aan uw raad voorgelegd voor een nieuwe invulling voor het pand.

7.3.1.3 Belvédère grex 3 Retailpark Belvédère en Bedrijventerrein Bosscherveld

De verlegging van het Noorderbrugtracé heeft gezorgd voor een optimale ontsluiting van het Retailpark Belvédère en bedrijventerrein Bosscherveld. Deze infrastructurele verandering is een aanjager voor beide ontwikkelingen.

Retailpark Belvédère

Fase 1 van het Retailpark is volledig gerealiseerd. 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 is besloten een nieuw bestemmingsplan voor fase 2 te maken. Met het oog daarop heeft uw raad op 12 januari 2022 een voorbereidingsbesluit genomen voor het plangebied om ongewenste ontwikkelingen in het gebied te voorkomen. Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan werden wij echter geconfronteerd met een nieuwe (landelijke) situatie rondom het thema stikstof. Wij hebben u daarover met onze raadsinformatiebrief van 5 mei 2022 geïnformeerd. In afwachting van hoe dit zich verder gaat ontwikkelen hebben wij het retailpark voorlopig on hold gezet.

Met de raadsinformatiebrief van 9 mei jongstleden hebben wij u op de hoogte gesteld van de stand van zaken rondom de ontwikkeling van het Retailpark Belvédère als gevolg van de stikstofproblematiek. Op basis van het stikstofonderzoek kan er beduidend minder programma gerealiseerd worden waardoor het doel van het plan op dit moment niet meer bereikt kan worden. Dat is de reden geweest waarom wij op 9 mei jongstleden hebben besloten de voorbereiding van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère te beëindigen en de onderhandelingen met betrekking tot de verwerving van de drie eigendommen, die nodig waren voor de realisering van het Retailpark, te stoppen. Hiermee is toen ook een einde gekomen aan de “on hold situatie”. Uiteraard hebben wij de betrokkenen geïnformeerd.

Wij gaan nu de nieuwe kansen voor het gebied afwegen, zowel op korte als lange termijn, rekening houdend met onder andere de nieuwe stikstofnormen en bestaande eigendomsposities. Daarbij betrekken we ook andere actuele thema's zoals bijvoorbeeld bouwkosten en marktomstandigheden.



Deze afweging zal onderdeel zijn van een bredere strategische afweging die mede in relatie tot de omgevingsvisie zal worden opgestart.

In de grex 2023 hebben we de grexcijfers 2022 ongewijzigd als basis genomen. Zodra er een nieuwe visie ligt zullen we daarover bij u terugkomen inclusief de eventuele effecten ervan op de grex.

Bedrijventerrein Bosscherveld – enkele actiepunten

Aan de Sandersweg en bovenaan de Belvédèrelaan (de zogenaamde Groeve West) liggen twee bedrijfskavels die eigendom van de WOM zijn.

Vanwege de specifieke bodemsituatie zijn beide bedrijfskavels niet rendabel in de markt weg te zetten. In de grex werd al eerder daarvoor een voorziening getroffen.

Het terrein aan de Sandersweg is in principe verkocht en de omgevingsvergunning is inmiddels aangevraagd door de koper, maar ook deze aanvraag loopt tegen de huidige stikstofproblematiek aan waardoor er vertraging is opgetreden. Aangezien deze vertraging buiten de invloedssfeer van de koper ligt, is de behandeling van de aanvraag opgeschort.

Voor de bedrijfskavel Groeve West was belangstelling, maar mede door de stikstofproblematiek neemt deze belangstelling af.

Aan Het Rondeel heeft de WOM nog een drietal bedrijfskavels voorradig. Voor een van die bedrijfsterreinen was een intentieovereenkomst gesloten. De initiatiefnemer is er niet in geslaagd om binnen de gestelde (en verlengde) termijn te komen tot een haalbaar plan op dit bedrijventerrein. De intentieovereenkomst is van rechtswege ontbonden per 31 januari 2023.

De tweede bedrijfskavel aan Het Rondeel is een terrein naast het huidige milieupark. Uit nader onderzoek is gebleken dat de bodemsituatie hier zeer specifiek is door zware vervuiling. Op dit moment wordt onderzocht voor welke doeleinden dit terrein in de markt gezet kan worden.

Voor de derde bedrijfskavel aan Het Rondeel is een erfpachtovereenkomst gesloten. Voornamelijk is de verwachting dat de erfpacht nog dit jaar via een akte van verkoop (levering van de erfpacht) aan de koper (erfpachter) wordt overgedragen.

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 of 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.

7.3.1.4 Belvédère grex 4 Algemeen

In deze deelgrex komen zaken terug als financiering, beheer, marketing en communicatie. Ook de thema's Bassin en tijdelijk beheervallen hieronder. De portefeuille tijdelijk beheer richt zich op de panden die niet zijn meegenomen in de diverse deelgebieden. Het zijn enkele solitaire panden.

Het Bassin is een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling Belvédère en Sphinxkwartier; er ligt een grote verwevenheid tussen de gebieden Landbouwbelang, het Bassin, Timmerfabriek en Sphinx die met elkaar zijn verbonden via de openbare ruimte. Het Bassin vaart wel bij de ontwikkelingen in de



directe omgeving. Dit draagt bij aan de juiste omstandigheden voor een toekomstbestendige binnenhaven. Parallel vinden ook continu verbeteringen aan de haven plaats. Er is een Wifinetwerk aangelegd, alle aanlegsteigers zijn vernieuwd, sluisdeuren en ophaalbrug zijn opgeknapt en er is nieuwe verlichting aangebracht. Met de ontwikkelingen rond Sappi Zuidwest en het Landbouwbelaag in het vooruitzicht gloort er een mooie en kansrijke toekomst voor de haven.

Communicatie rondom de gebiedsontwikkeling is en blijft belangrijk. Het gaat daarbij enerzijds over het meenemen van de nieuwe bewoners en ondernemers in de ontwikkelingen die nog op stapel staan, zodat ze weten wat er nog gaat gebeuren in het gebied. Aan de andere kant is het blijvend belang om aan de naamsbekendheid en branding van het project en deelgebieden (met name Sphinxkwartier) te blijven werken. Zo maken en houden we (toekomstige) bewoners en investeerders enthousiast.

In het kader van het blijvend op de kaart zetten van het gebied is ook de samenwerking met de Stichting Sphinxkwartier doorgezet. In deze stichting werken alle grote partijen binnen het Sphinxkwartier samen. De WOM vindt deze samenwerking belangrijk voor draagvlak, enthousiasme en interesse in het gebied en ondersteunt deze samenwerking derhalve ook financieel (via een matchingsprincipe). Omdat een groot deel van de gebiedsontwikkeling inmiddels is afgerond, maar er ook nog een aantal grote opgaven voor ons ligt hanteren we voor onze financiële bijdrage aan het gebiedsmanagement een afbouwscenario. In geleidelijke stappen bouwen we onze bijdrage af om uiteindelijk op eenzelfde financiële bijdrage uit te komen als de grote deelnemers in de stichting.

7.3.1.5 Belvédère grex 5 Tram Maastricht Hasselt

De Vlaamse regering heeft op 10 juni 2022 de beslissing formeel bekrachtigd om eenzijdig te stoppen met het tramproject. Wij hebben nadien meerdere malen aangedrongen op afronding van het dossier in relatie tot de gemaakte kosten aan Nederlandse zijde van € 22,6 mio.

Met de raadsinformatiebrieven van 27 juli 2022, 4 oktober 2022, 16 december 2022 en 16 februari 2023 bent u continu op de hoogte gehouden van de stand van zaken.

Zoals blijkt, stagneert deze afhandeling. Bij het schrijven van deze paragraaf in de grex beraden wij ons over de situatie.

Op het moment dat meer zicht is op de afronding, zullen wij daar bij uw raad op terug komen, met name voor wat betreft de financiële aspecten.

7.3.1.6 Verloop grondexploitatie

Zoals ook in de inleiding aangegeven zijn twee ontwikkelingen het afgelopen jaar doorslaggevend geweest voor de ontwikkeling in het verwachte resultaat: de gestegen rente en de opgelopen inflatie. Met name de gestegen rente, heeft met € 20,21 mln. de grootste impact op het verslechterde resultaat. Dit komt doordat de kosten voor financiering van de grondexploitatie door de hogere rente fors stijgen. De impact van de indexering blijkt veel beperkter te zijn. Dit komt doordat enerzijds de kosten wel zijn gestegen, maar ook de (huur)opbrengsten door de inflatie zijn gestegen. Daarnaast is er een positief verloop in de opbrengsten: de panden die in de verhuur staan, zijn sneller gevuld dan eerder verwacht, hetgeen een positieve bijdrage heeft op het verwachte resultaat de komende jaren. Daarnaast blijft de parkeerplaats Sphinx langer open, hetgeen een aanzienlijke extra bijdrage oplevert.

Per saldo wordt het verwachte resultaat op de grondexploitatie € 17,9 mln. op eindwaarde (€ 11,5 mln. contante waarde) slechter dan vorig jaar werd verwacht. Hiermee komt de verwachte onrendabele top



op de Grondexploitatie Belvédère met € 39,5 mln. op eindwaarde (€ 31,0 mln. contante waarde) weer terug op het niveau zoals dat ook in de jaren voor 2020 werd verwacht. In dat jaar werd de rekenrente in de grex van 4,0% verlaagd naar 0,5% hetgeen destijds een positief resultaat van € 22,0 mln. opleverde voor de grex. Met de huidige rentestijging is dat eerdere voordeel nu weer komen te vervallen.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Belvédère	56,1 mln.	145,8 mln.	162,4 mln.	PM	-31,0 mln.

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Belvédère	PM	- 31,0 mln.	PM

7.3.2 STICHTING ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ ENCI GEBIED (SOME)

Projectgegevens

Het ENCI-gebied aan de zuidkant van Maastricht is circa 173 ha groot en omvat het bedrijfsterrein van ENCI en de kalksteengroeve. In 2009 is voor dit gebied het Plan van Transformatie ENCI-gebied (PvT) opgesteld door vijf partijen: ENCI, provincie Limburg, gemeente Maastricht, Natuurmonumenten en de Stichting Sint Pieter Adembenemend (SPA). In de “Overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie ENCI-gebied” zijn in 2010 afspraken over de uitvoering vastgelegd.

Doel van het PvT is de ontwikkeling van het ENCI-gebied na het stoppen van de mergelwinning (2018) en de oven (2019). ENCI zou op het bedrijventerrein doorgaan met de cementproductie op circa 11 ha. De resterende 22 ha zou met (industriële) bedrijvigheid worden ingevuld. Een deel van het overgebied op 50+ NAP en een deel van de groeve op 38+ NAP wordt samengevoegd tot een overgangszone van circa 5 ha. Deze is bedoeld voor lichtere bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen. De opbrengst uit deze zone zou ingezet worden voor o.a. het natuurbeheer van de groeve, waar Natuurmonumenten eigenaar van wordt. Zie ook paragraaf 4.4.1 ENCI Transformatiezone.

Om dit proces te sturen, hebben de betrokken 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 overgangszone zou door ENCI aan SOME worden overgedragen. Provincie Limburg, ENCI en de gemeente hebben een startkapitaal gecreëerd voor SOME in de vorm van een rentedragende lening ter hoogte van € 250.000 per partij. 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. De gemeente is in de periode 2014-2021 bestuurlijk vertegenwoordigd in de stichting door een extern persoon. Na het opstappen van de SOME bestuurders eind 2021 heeft het college besloten de bestuurlijke vertegenwoordiging tijdelijk ambtelijk in te vullen.

Relevante besluiten/documenten

- Raadsbesluit 15 december 2009: instemming met 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.
- Raadsbesluit 21 december 2021: Bijstelling Plan van Transformatie ENCI-gebied.
- Raadsbesluit 27 september 2022: voorbereidingsbesluit met betrekking tot het ENCI-bedrijventerrein.
- Collegebesluit 31 januari 2023: Overeenkomsten Plan van Transformatie ENCI-gebied.

Stand van zaken t/m 2021

Veel elementen uit het PvT zijn uitgevoerd maar er zijn ook wijzigingen geweest. Onder meer bleek de planning van oplevering van de overgangszones niet realistisch en SOME was niet in staat om deze tot ontwikkeling te laten komen. Opstellen van een integraal bestemmingsplan voor het gehele gebied was





complex en bleek onmogelijk na de PAS uitspraak. Dit heeft de exploitatiemogelijkheden voor SOME beperkt en haar financiële positie onder druk gezet. In de afgelopen jaren hebben de drie financierende partijen daarom aanvullende financiële ondersteuning geleverd. In 2017 en 2018 hebben zij ten behoeve van het bestemmingsplan in totaal elk € 200.000 verstrekt aan SOME. Als ondersteuning in de plan- en bureaunkosten heeft SOME van de gemeente in de periode 2019-2021 in totaal € 106.000 ontvangen. Provincie en ENCI hebben een vergelijkbare bijdragen gedaan.

In 2021 is door de gezamenlijke partijen de “Actualisatie Plan van Transformatie ENCI-gebied 2021” opgesteld. Dit was noodzakelijk vanwege de gewijzigde omstandigheden, zoals onder meer: de stikstof situatie, waardoor een integraal bestemmingsplan niet haalbaar bleek; de afweging over mogelijke aanwijzing tot rijksmonument voor (delen van) het bedrijventerrein, op basis waarvan de sloop van de oven on hold is gezet; het besluit van eigenaar Heidelberg Cement om de productie van ENCI in Maastricht volledig te beëindigen. De Actualisatie PvT 2021 behelst dat zowel de ontwikkelende als de toezichthoudende rol van SOME komt te vervallen, en de stichting kan worden opgeheven. De samenwerking tussen partijen wordt anders ingericht. Natuurmonumenten zal de lage overgangszone op 38+ NAP verder ontwikkelen. De hoge overgangszone op 50+ NAP komt in eigendom van de gemeente. Omdat eind 2021 de toekomstige koers van ENCI/Heidelberg of een nieuwe eigenaar nog onduidelijk was, zijn de afspraken ten aanzien van het bedrijventerrein in de Actualisatie PvT 2021 niet aangepast. In december 2021 heeft de gemeenteraad met dit voorstel ingestemd. Een aantal van de PvT-partners koppelden hun instemming aan de vastlegging van de afspraken in een nieuwe Wijzigingsovereenkomst, ter vervanging van de samenwerkingsovereenkomst uit 2010. Daar werd eind 2021 al aan gewerkt, met het streven deze begin 2022 af te ronden.

Actualisatie 2022

In maart 2022 heeft ENCI het bedrijventerrein verkocht aan Limburg Real Estate (LRE). ENCI heeft daarbij tevens de openstaande PvT-verplichtingen en de lening aan SOME ad € 250.000 aan LRE overgedragen. Voor de overdracht van de verplichtingen was echter wel nog instemming van de andere PvT partners vereist. Daarnaast bleek ENCI niet meer als partij aan de Wijzigingsovereenkomst te willen deelnemen. Uiteindelijk is geconcludeerd dat alle partijen kunnen instemmen met de overdracht van de verplichtingen van ENCI aan LRE, mits gelijktijdig ook de Wijzigingsovereenkomst wordt getekend. LRE neemt daarbij in de Wijzigingsovereenkomst de positie van ENCI over, en committeert zich daarmee ook aan de afspraken uit de Actualisatie PvT 2021.

Begin 2023 is hiertoe een samenhangend pakket van overeenkomsten getekend. Daarmee zijn de afspraken uit de Actualisatie 2021 en de overdracht van de verplichtingen van ENCI aan LRE privaatrechtelijk vastgelegd. Deze afspraken omvatten onder meer de uitwerking van de voorgenomen opheffing van SOME; de nieuwe samenwerkingsafspraken; de kwijtschelding van de lening aan SOME door Gemeente, Provincie en LRE; de overdracht van de overgangszone 50+ aan de gemeente; en de afspraken die de gemeente daarover heeft gemaakt met Provincie en LRE. Het college is deze overeenkomsten aangegaan op basis van het raadsbesluit van december 2021. Daarin is onder meer besloten tot het oninbaar afboeken van de lening aan SOME en vaststelling van de grondexploitatie voor de overgangszone 50+ die in eigendom van de gemeente komt. In 2023 zullen deze zaken geëffectueerd worden. Het risico bestaat dat de kosten van de liquidatie van SOME niet volledig kunnen worden afgedekt door potentiële opbrengsten (o.a. verkoop van opstallen van SOME). Een eventueel tekort zal worden neergelegd bij de gemeente, provincie en LRE als financierende partijen. Dit is in het raadsbesluit van december 2021 als PM-post opgenomen. De gemeentelijke deelneming in SOME beëindigt bij de opheffing. Onderhavige onderdeel in de MPGVB komt daarmee te vervallen.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Negatief resultaat opheffing SOME



7.4 Resultaten en conclusies

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2022	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat reële scenario (CW)
Belvédère	56,1 mln.	145,8 mln.	162,4 mln.	PM	-31,0 mln.
SOME	0	PM	PM	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., 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. (contante waarde € 20,7 mln.) (voor de vergelijking: de onrendabele top zou € 43,2 mln. zijn als de rekenrente 4% was gebleven). In 2021 (MPGV 2020) is de onrendabele top berekend op € 27,5 mln. contante waarde.

Met ingang van de grex 2022 (MPGV 2021) is de looptijd verlengd tot en met 2030 en is de normatieve rekenrente, op advies van onze adviseur EY, verhoogd van 0,5% naar 1,1% per jaar. In 2022 (MPGV 2021) is de onrendabele top berekend op € 19,5 mln. contante waarde. Vanwege de forse rentestijging is in de grondexploitatie 2023 (MPGV 2022) de rekenrente verhoogd naar 3,1%, waardoor de onrendabele top uitkomt op € 31,0 contante waarde.

Voor de grex is nog steeds sprake van een financieel beheersbare situatie. 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 MPGV 2022 en bedraagt € 31,0 mln. (contante waarde).

De gemeentelijke deelneming in SOME beëindigt bij de opheffing. Onderhavige onderdeel in de MPGV komt daarmee te vervallen. Het risico bestaat dat de kosten van de liquidatie van SOME niet volledig kunnen worden afgedekt door potentiële opbrengsten. Een eventueel tekort zal worden neergelegd bij de gemeente, provincie en LRE als financierende partijen. Dit is in het raadsbesluit van december 2021 als PM-post opgenomen. De benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente voor het plan SOME is derhalve PM.

De totaal benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente met betrekking tot de deelnemingen bedraagt € 31 mln + PM.



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 01.01.2022	WOZ-waarde 2021
1. Eigen huisvesting	10	64.999		
2. Onderwijs (incl. gymnastiekzalen)	82	120.862		
3a. Culturele voorzieningen	37	49.010		
3b. Welzijnsvoorzieningen	zie 3 a	Zie 3a		
3c. Sportgebouwen en terreinen	36	37.858		
4. Overig vastgoed o.a. commercieel en MECC	100	190.459		
5. Gebouwen en gronden tijdelijk beheer **	NVT	NVT		



6. Onbebouwde terreinen incl. overig	911	NVT		
TOTAAL	1.176	463.188	€ 242.070.603	€ 289.873.000

* De WOZ-waarde en boekwaarde van de Randwycksingel 22 en Ankerkade 275 zijn, idem aan MPGV 2018-2021, meegenomen bij gemeentelijke huisvesting. De panden zijn echter gerubriceerd onder overig vastgoed o.a. commercieel en MECC aangezien het kantorenlocaties betreffen waar ook derden huren.

** Boekwaarde omvat Geusseltstadion en Boulodrôme, WOZ-waarde betreft vanaf 2022 Geusseltstadion én Boulodrôme; van overige sportaccommodaties is de boekwaarde meegenomen bij Maastricht Sport.

*** De activering als gevolg van de nieuw- en verbouw van het MECC-complex is per 31.12.2020 volledig meegenomen in de boekwaarde, terwijl de WOZ-waarde nog gebaseerd is op de waarde tijdens de verbouwing.

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 2022

De kadernota grond- en vastgoedbeleid is in 2022 herijkt en opnieuw vastgesteld. Deze vervangt de Kadernota die op 24 april 2012 werd vastgesteld door de raad. Het grond- en vastgoedbeleid is mede geactualiseerd vanwege de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet en het vervangen van



de Structuurvisie Maastricht 2030 door de Omgevingsvisie Maastricht 2040. Het grond- en vastgoedbeleid is een ondersteunend middel voor het verwezenlijken van diverse ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke doelen in de fysieke leefomgeving. De plaats en de rol van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is om faciliterend en ondersteunend te zijn aan de sectorale beleidsdoelstellingen door, waar gewenst of noodzakelijk bevonden, te voorzien in de huisvestingsbehoefte. Gemeentelijk Vastgoed wordt derhalve ingezet als middel om sectoraal beleid te ondersteunen. Om deze rol volwaardig en transparant te kunnen vervullen, zijn ook (spel) regels, beleidsregeling nodig hoe met het gemeentelijke Vastgoed dient te worden omgegaan. Vergelijkbaar als bij het grondbeleid wordt ook bij het vastgoedbeleid het inzetten van de vastgoedportefeuille noodzakelijk geacht om bij te dragen aan het realiseren van de opgaven en ambities zoals opgenomen in de Omgevingsvisie en beleidsdoelstellingen. Ten aanzien van het vastgoedbeleid is in de kadernota het uitgangspunt van kostendekkende exploitatie herbevestigd. Daarnaast zijn in de kadernota o.a. de volgende onderwerpen verder uitgewerkt:

- Sluitende business case bij nieuwe vastgoedinvesteringen in combinatie met sluitende exploitatie of nieuwe Vastgoed aankopen waarbij bij grote majeure vastgoedontwikkelingen ook de integrale benadering rondom maatschappelijk rendement betrokken kunnen worden;
- De wijze van berekening van de kostprijsuur;
- Subsidie in relatie tot kostprijsdekkende huur maatschappelijk Vastgoed;
- Kader herbestemmen van vrijkomend gemeentelijk Vastgoed;
- Verkoop van vastgoedobjecten waarbij ook specifiek aandacht voor Optievergoeding en Meerwaardenclausule;
- Pacht en aankoop van agrarische gronden als compensatie/ruilgronden;
- Raakvlakken met ander beleid zoals o.a. inzet Leegstandsbeheer tbv het faciliteren in broedplaatsen, vrijplaatsen en ateliers;
- Het Meerjaren planmatig onderhoud (MJOP);
- Verduurzaming van de vastgoedportefeuille;
- Kaders en besluitvorming met betrekking tot vastgoedinvesteringen.

8.1.3.2 Financiële verordening

In 2021 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. Voor het gemeentelijk vastgoed betreft dit onder andere de uitgangspunten inzake 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. In 2023 wordt de financiële verordening opnieuw aangepast en voorgelegd aan de gemeenteraad. Dit is noodzakelijk om congruent te blijven met o.a. de nieuwe kadernota grond- en vastgoedbeleid, de nieuwe budgethoudersregeling en het nieuwe inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Naast de richtlijnen en uitgangspunten van de financiële verordening, zijn ook de richtlijnen van het Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV) van toepassing op de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Anders dan de financiële verordening, zijn deze BBV-richtlijnen landelijk vastgesteld, waarbij de belangrijkste richtlijnen voor de vastgoedportefeuille zijn opgenomen in de notitie Materiële Vaste Activa (MVA). In paragraaf 2.5.3 is dit nader toegelicht.



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 het hebben van 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 5 jaar aan de hand van nieuwe bouw- en installatietechnische inspecties geactualiseerd. De laatste actualisatie heeft plaatsgevonden in het laatste kwartaal van 2020 zodat in de periode 2021-2025 met nieuwe actuele cijfers gewerkt kan worden. 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. Het aan te houden onderhoudsniveau op conditiescore 3, alsmede de onderhoudsplannen zelf, wordt door de gemeenteraad 5-jaarlijks samen met de plannen expliciet vastgesteld.

Bij het (eigenaars)onderhoud probeert de gemeente rekening te houden met het feit dat men voor een enorme verduurzamingsopgave staat. Het maken van sprongen in energielabels of zelfs het energieneutraal maken van de vastgoedportefeuille is een zeer grote opgave. Op dit vlak zijn afgelopen jaren diverse sporen uitgezet, mede in navolging van het coalitieakkoord 2018-2022, waarbij tijdens natuurlijke vervangmomenten wordt gepoogd duurzame oplossing in te zetten (voor materialen en installaties die vernieuwd moeten worden, worden zo mogelijk naar een duurzamer alternatief gezocht). Daarnaast worden de huurders meegenomen in het nemen van maatregelen met een terugverdientermin van <10 jaar (middels een split incentive aanbod) en worden de werken met een terugverdientijd ≥ 10 jaar wel in kaart worden gebracht (DMJOP) maar worden door een gebrek aan financiële middelen vooralsnog nog niet opgepakt. Dat de budgetten het nu niet toelaten om al het vastgoed 100% te verduurzamen (energieneutraal te maken) neemt niet weg dat de gemeente, daar waar mogelijk, bij het reguliere onderhoud, zoals hiervoor vermeld, zo veel mogelijk al voor duurzame oplossingen kiest.

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 ledverlichting. 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, maar de wettelijke regelgeving wordt uiteraard wel nauwlettend



gevolgd. Zo dienen CV ketels vanaf 2025 altijd in een combinatie met warmtepomp geplaatst te worden. Zie verder paragraaf 8.1.4.1.

8.1.3.4 Integraal accommodatiebeleid

Het integraal accommodatiebeleid is verwoord in de raadsnota 'Ruimte voor initiatief, het vervolg op het integraal accommodatiebeleid' en is vastgesteld in september 2017. Met betrekking tot kostendekkendheid, tarieven en subsidies zijn voor het maatschappelijk vastgoed de volgende uitgangspunten richtinggevend:

- Verhuur vindt plaats tegen tenminste kostendekkende tarieven;
- Commerciële partijen betalen een marktconform, commercieel tarief.

In januari 2018 is een ondersteuningsregeling vastgesteld ten aanzien van de gemeenschapshuizen. Deze uitgangspunten zijn ook als zodanig opgenomen in de kadernota grond- en vastgoedbeleid 2022.

In 2019 is gestart met het project "verbetering subsidieverstrekking". De Raad heeft de nieuwe Algemene Subsidieverordening medio 2020 vastgesteld. Het resultaat van dit project is standaardisering van de formele processen in het kader van subsidieverstrekking. Als een gevolg hiervan zal de Ondersteuningsregeling gemeenschapshuizen aanpassing behoeven. In het najaar van 2022 is hiervoor een bestuursopdracht geformuleerd om niet alleen de ondersteuningsregeling aan te passen maar ook om beleid ten aanzien van gemeenschapshuizen te maken. Daarmee wordt ook uitvoering gegeven aan de Sociale visie Maastricht 2040 en aangehaakt aan de Omgevingsvisie Maastricht 2040. Het beleid biedt kaders voor de gemeenschapshuizen bij het faciliteren van samen- en zelfredzaamheid, terwijl er tegelijkertijd aandacht zal zijn voor de toenemende vraag naar sociaal-maatschappelijke hulp in een complexer wordende en individualiserende samenleving – dit vereist een nieuwe manier van denken over de gemeenschapshuizen. Ook wordt hiermee uitvoering gegeven aan het coalitieakkoord 2022-2026, met name op het terrein van 'veerkrachtige wijken', door verbinding in de stad, tussen de inwoners van Maastricht, te faciliteren en zorg en ondersteuning dichterbij in de buurt, met meer samenhang en doelmatiger te organiseren (meer sociale cohesie in de stad). Doel van het herzien van de ondersteuningsregeling voor de gemeenschapshuizen is het geven van handvatten voor sturing en besluitvorming in concrete gevallen (betere sturing en besluitvorming).

De planning is thans om eind april 2023 beleidsvoorstellen op te leveren die ambtelijk akkoord zijn bevonden. De ondersteuningsregeling wordt gelijktijdig met een breed beleidskader voor de sociale basis ontwikkeld. De gemeenschapshuizen maken onderdeel uit van deze sociale basis. De verwachte besluitvorming is begin 2024 voorzien.

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 / Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs en Sport



- Strategische portefeuillesturing
- Verkopen
- Leegstand
- Investeringsopgave

8.1.4.1 Duurzaamheid

Voor wat betreft duurzaamheid vormt het coalitieakkoord 2018-2022 de afgelopen jaren het uitgangspunt voor de aanpak van de verduurzaming van de vastgoedportefeuille van de gemeente Maastricht. De doelstellingen die hierin specifiek benoemd staan, zijn onder andere het plaatsen van zonnepanelen en het zijn van een 100% klimaat neutrale gemeentelijke organisatie in 2030 als aanjager van de duurzame ambitie (pagina 17, doelstellingen 2018-2022). Landelijk lopen er contacten met andere gemeenten en organisaties (onder andere Universiteit Maastricht) maar wordt vooral aansluiting gezocht bij de routekaart verduurzaming vastgoed die door de VNG, in samenwerking met het netwerk van Bouwstenen voor Sociaal, voor overheden en organisaties is ontwikkeld om in Maastricht te komen tot een klimaat neutrale gemeentelijke organisatie in 2030.

Het nieuwe coalitieakkoord 2022-2026 gaat verder op de voet zoals vastgesteld in de voorgaande jaren maar wel met een duidelijke aanscherping in de verduurzaming. Er zijn financiële middelen toegekend voor de uitbreiding van de personele bezetting die met duurzaamheid bezig is (en zal gaan) maar ook om duurzame (verplicht vanuit de EED richtlijn) maatregelen te treffen bij gemeentelijke panden en energie maatwerkrapporten voor de vastgoedportefeuille deels te laten herijken en deels nieuw op te laten stellen waarna een strategische nota zal worden opgesteld mbt de bestaande vastgoedportefeuille.

Het ingeslagen pad wordt doorgezet wat eruit bestaat zogenaamde laaghangend fruit geplukt wordt (dit zijn de te treffen duurzaamheidsmaatregelen met een terugverdientijd tot 10 jaar) door zowel de huurder als de eigenaar gevolgd door het uitvoeren van zwaardere maatregelen op de langere termijn (ten tijde van bv natuurlijke vervangmomenten). Het plukken van het laaghangend fruit wil zeggen dat zowel de huurder als de eigenaar (gemeente) van een pand bekijken welke maatregelen ter verduurzaming genomen kunnen worden welke met geringe kosten binnen een termijn van 10 jaar kunnen worden terugverdiend. Deze termijn is voor alle partijen overzichtelijk te noemen.

In dit kader is in 2019 gestart met een inventarisatie van de gemeentelijke kernportefeuille (82 objecten exclusief onderwijs, zie ook paragraaf 8.2.2) waarbij gekeken is naar de mogelijke maatregelen die getroffen kunnen worden met een terugverdientijd van minder dan 10 jaar waarbij er minimaal 2 labelsprongen per pand gemaakt kunnen worden. Het is hierbij van belang om te vermelden dat bij het aanpakken van dit zogenaamde laaghangende fruit er geen sprake is van een klimaatneutrale of CO2 neutrale aanpak. Daar zijn meer en grotere financiële investeringen voor nodig.

Op basis van de inventarisatie van de kernportefeuille is in 2020 een plan van aanpak/uitvoering voorgelegd aan het college. Dit plan behelsde de kosten en doorlooptijd tot het, beperkt, verduurzamen van de kernvoorraad waarbij ook gekeken wordt naar de kantoorpanden die per 2023 minimaal aan energielabel C moeten voldoen. Het college heeft op 7 juli 2020 besloten om deze voorgestelde aanpak (dus het uitvoeren van de beperkte maatregelen met een korte terugverdientijd en het aansluiten bij de C-labelplicht) te gaan uitvoeren en de realisatie hiervan is gepland in de periode 2021-2023. Mede door corona, een zeer overspannen en trage markt maar ook een aantal interne vertragingen verloopt de verduurzaming de afgelopen jaren minder voortvarend dan gepland. Vanaf 2023 zal dit project gerevitaliseerd worden. De verwachting is dat door de energiecrisis (huurders willen en moeten meewerken) en interne prioritering dat er nu grotere slagen gemaakt kunnen worden.

Als aanvulling op bovenstaande zaken worden ook huurders betrokken bij de zogenaamde noodzaak tot bewustwording 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.



Informatie omtrent panelen, de aanpak van de energiecrisis etc zal in 2023 opnieuw onder de aandacht worden gebracht.

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). Begin 2023 zal de aanpak van strategische portefeuillesturing herijkt worden waaruit ook zal blijken wanneer de volgende meting zal plaatsvinden.

Naast de gebruikerstevredenheid worden ook enquêtes uitgevoerd 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. De resultaten van deze enquêtes worden verwerkt en daar waar nodig of gevraagd worden acties uitgezet.

8.1.4.3 Toegankelijkheid

In het coalitieakkoord 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. Op 14 juli 2016 trad in Nederland het 'VN-verdrag handicap' in werking. In de Maastrichtse Inclusie Agenda 2019-2022 is aangegeven hoe de gemeente Maastricht streeft naar een inclusieve stad. Niet alle voorzieningen in de gemeente hoeven direct toegankelijk te zijn: het gaat om een geleidelijke verbetering. 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 is er een pilot gestart om het integrale screeningsinstrument Toegankelijkheid uit te voeren bij 10 gemeentelijke openbare gebouwen. In 2020 zijn 10 gemeentelijke panden gescreend en in 2021 is een plan van aanpak opgesteld ter uitvoering van de bouwkundige aanpassingen om de toegankelijkheid van de 10 gemeentelijke panden te verbeteren en aanpak overige portefeuille (hierbij kan men denken aan bewegwijzering, Mindervaliden (MIVA) toiletten, liften, trapleuningen etc.). Dit plan van aanpak is ter besluitvorming aan het college en de raad voorgelegd in 2021. De uitvoering van de maatregelen om toegankelijkheid te verbeteren voor de 10 panden is voorzien in 2023. Bij een van de gescreende panden (Avenue Céramique 50, Centre Céramique) zijn de maatregelen meegenomen in de verbouwing. Zo zijn er roltrappen gemaakt en zijn de liften aangepakt (o.a. meer contrast bij bewijzering en gesproken woord).

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 een langere doorlooptijd van de toegankelijkheidsscans dan voorzien, kennen beide trajecten sedertdien ieder 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 de 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. In 2020 is bekeken in hoeverre de gemeente Maastricht bij onderhoudswerkzaamheden kan worden aangemerkt als eigenbouwer. De uitwerking hiervan is reeds opgenomen in subparagraaf 2.5.2.2.



Zoals ook in paragraaf 2.5.2.2 is aangegeven achten wij door het toepassen van risicomangement en dit ieder jaar te blijven monitoren, het voldoende om vooralsnog geen extra maatregelen toe te passen inzake eigenbouwerschap bij grote planmatige 'onderhoudswerkzaamheden die verder gaan dan het enkel in stand houden van een gebouw' (schilderwerkzaamheden, vervangende dakwerkzaamheden en vervangende installatiewerkzaamheden).

8.1.4.5 Bezuinigingen

Zoals is aangekondigd bij de begroting 2021 zal er vanaf 2021 structureel € 12 miljoen bezuinigd moeten worden. Hiervoor is in 2020 in totaal 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 heeft uiteindelijk bepaald welke bezuinigingen worden doorgevoerd.

In deze MPGVS zijn de mogelijke consequenties van de bezuinigingsvoorstellen voor de vastgoedportefeuille geïnventariseerd per deelportefeuille.

8.1.5 PARAMETERS

In deze MPGVS 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

Vooralsnog is de in Programmabegroting opgenomen rente voor 2023 gelijk aan die van 2022, namelijk 0,5%. Voor 2022 is het daadwerkelijke toe te rekenen rentepercentage vastgesteld op 0,25%. Daarmee wijkt het percentage af van de begroting en zorgt dit in 2022 voor een voordelig effect op het resultaat van de kapitaallasten.

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

In de MPGVS 2021 is rekening gehouden met 1,4 % kostenindexering en 1,45 % opbrengstenindexering. Niet alle kosten worden geïndexeerd. Zo worden de jaarlijkse kapitaallasten (rente en afschrijving) en de stortingen in de onderhoudsvoorzieningen niet geïndexeerd. Als gevolg daarvan werkt de indexering sterker door in de opbrengsten (huurverhoging), dan in de kosten. De kostenindexering voor 2023 bedraagt 5%. Deze indexering is conform interne richtlijnen centraal opgenomen op één post bij de Algemene Dienst. Hiervoor is gekozen vanwege de onzekerheden rondom inflatie, energie- en brandstofkosten en loonsomontwikkeling. Daar waar bepaalde categorieën extra index nodig hebben, zal het DT middels separate besluitvorming middelen toekennen vanuit de materiele index. De opbrengstindexering voor 2023 bedraagt 4,3% en is van toepassing op alle interne verhuringen. Voor de opbrengstindexering 2023 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, welke voor 2023 wel fors afwijkt van 2022. In 2023 bedraagt deze 14,5% versus 2,7% in 2022. Voor het maatschappelijk vastgoed is in februari 2023 door het college besloten om hiervoor het kernprijsindexcijfer te hanteren van 6,5%. Dit is een eenmalige afwijking vanwege de bijzondere omstandigheden als gevolg van de energiecrisis. In 2023 worden de kosten voor het niet indexeren van de onderhoudsvorzieningen opnieuw bekeken in verband met de forse kostenstijgingen.

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 huurderfing 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 2016¹⁷. 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).

¹⁷ Rapport Twynstra Gudde, Onderzoek Risicomanagement Gemeentelijk vastgoed 2016



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 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, waarvan de lijn is doorgezet in het coalitieakkoord 2022-2026, wordt uitgegaan van een sluitende business case voor alle werkzaamheden (met een terugverdientijd die kleiner is dan 10 jaar) die uitgevoerd worden. Hiermee zouden als het goed is, de benodigde kosten gedekt zijn. Tot op dit moment zijn de benaderde huurders niet erg meegaand met dit project gebleken. Dat komt met name door de afgelopen corona periode waarin iedere vorm van extra financiële bijdragen niet als positief werd gezien. De verwachting is echter dat vanaf 2023, door de significant stijgende energieprijzen, en dus de energiecrisis huurders willen gaan investeren in duurzaamheid.

Daarnaast is het noodfonds energiekosten in het leven geroepen waarbij huurders in aanmerkingen kunnen komen voor kosten compensatie mits ze actief meedoen aan het programma tot verduurzaming. Het "huurders" risico zal hierdoor flink afnemen en huurders zullen toch willen gaan investeren in duurzaamheid.

Het grootste risico blijft overeind bij het nemen van maatregelen met een langere terugverdientijd dan 10 jaar die bij grotere renovaties/verbouw momenten genomen dienen te worden. Hiervoor zijn geen financiële middelen voorhanden en praktijkvoorbeelden laten zien dat de benodigde financiële middelen ook nog eens van dermate grote proporties zijn dat het volledig verduurzamen van de portefeuille een grote uitdaging zal zijn de komende jaren.

Een ander, nieuw risico, m.b.t. de verduurzaming betreft het verhoogde risico van brandgevaar op daken na het leggen van zonnepanelen. Als gevolg hiervan leggen de verzekeraars steeds strengere voorwaarden op aan eigenaren die zonnepanelen op hun (platte) daken leggen.

Zo stellen verzekeraars voorwaarden aan de toegestane soorten dakisolatie, dakbeschot en dakbedekking om zonnepanelen op te leggen en sluiten ze andere soorten of materialen uit. Deze voorwaarden zijn veel strenger dan de eisen van het bouwbesluit en daaraan voldoet zelfs recentere nieuwbouw vaak niet.

Hierdoor wordt het leggen van zonnepanelen sterk wordt bemoeilijkt.

In 2021 zijn nadere scans uitgevoerd bij gemeentelijke panden waar panelen lagen om te bekijken wat precies wel en niet door de verzekeraar werd geaccepteerd. De nieuwbouw bij het MECC kon door eisen van de verzekeraar niet van zonnepanelen worden voorzien. De aanwezige panelen op overige daken (bestaande bouw) mochten allemaal blijven liggen.

Eind 2022 zijn er wederom gesprekken met de verzekeraars opgestart en heeft ons de toezegging bereikt dat onder voorwaarden (strengere keuring en een bepaald type glas-glas zonnepaneel) wel op meer daken dan voorheen het toegestaan wordt, waarop zonnepanelen gelegd mogen worden. Dit zou betekenen dat een zeer grote beperking vanaf 2023 wordt opgeheven en er meer ruimte ontstaat. De te leggen types zonnepanelen worden verder onderzocht en daar waar mogelijk zullen deze zogenaamde glas-glas zonnepanelen ook daadwerkelijk vanaf 2023 worden toegepast.

Bij nieuw te realiseren daken of daken wordt dus rekening gehouden met de eisen van verzekeraars (specifieke isolatie of specifiek zonnepanelen) maar dit brengt extra kosten met zich mee die niet begroot zijn. Bij gebruik van de specifieke isolatie zullen de kosten zwaarder drukken op de bestaande MJOP voorziening maar bij gebruik van de glas-glas zonnepanelen zal de business case voor verduurzaming een langere terugverdientijd kennen. Vanaf juli 2023 zullen aanvullende projectlijnen



voor utiliteitsbouw bekend gemaakt worden die mogelijk voor de Vastgoedportefeuille extra kosten met zich mee brengen.

8.1.6.2 Veiligheid van gebouwen

De (on)veiligheid 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 vastgelegd in contracten met aannemers om wettelijke verplichtingen te borgen.

Daar waar huurdersverplichtingen aan de orde 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. Vanaf 2023 zullen huurders actief bevraagd worden naar onderhoud aan installaties waarvoor zij verantwoordelijk zijn. Hiermee zorgt de gemeente voor bewustwording bij huurders maar ook dat installatie conform wet- en regelgeving onderhouden worden.

Daarnaast komt er steeds betere software op de markt waarmee de naleving van wet- en regelgeving per object beter geborgd blijft en gecontroleerd kan worden.

8.1.6.3 Gevolgen van de Coronacrisis en Energiecrisis

Het effect van de coronacrisis op de gemeentelijke vastgoedexploitatie is dat vanaf 2020 de gemeente huurbetalingsregelingen heeft aangeboden.

In zijn arrest van 24 december 2021 heeft de Hoge Raad bevestigd dat de coronabeperkingen bij verhuur als een onvoorziene omstandigheid moeten worden aangemerkt en er om die reden onder nadere voorwaarden aanleiding is om de huurprijs te verminderen. Bij ca. 20 van de 180 commerciële huurders van gemeentelijk vastgoed is van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

De financiële dekking voor bovenstaande regeling is voorzien in de voorziening dubieuze debiteuren. Bij het opmaken van de BERAP 2022 en Jaarrekening 2022 is in navolging van de maandelijkse monitoring van de debiteurenpositie ook een inschatting gemaakt van het gemeentelijk risico door de betalingsregelingen. Daarnaast is ook het reguliere debiteurenrisico in kaart gebracht. Het saldo van de voorziening dubieuze debiteuren bedraagt per 1-1-2023 € 830.000 en zal in beginsel voldoende moeten zijn om genoemd risico op te vangen.

Echter de onstane prijsstijgingen op het gebied van energie, de inflatie en mogelijke stijgende huurindexering (CPI) zullen voor aanvullende risico's zorgen waardoor huurders wellicht ook hierdoor (alsnog) in de problemen kunnen komen.

Ook ten aanzien laatstgenoemde aanvullende risico's zijn inmiddels aanvullende maatregelen getroffen. Zo is er voor de huurders van maatschappelijk vastgoed door ons College tijdelijk een andere indexering vastgesteld dan de contractueel overeengekomen CPI van 14,5%, nl. naar kerninflatiecijfer van 6,5%. Verder heeft ons College op 16 januari jl. het Noodfonds Energiekosten opengesteld waardoor de huurders van gemeentelijk vastgoed een bijdrage van 75% in de dekking van de stijgende energiekosten kunnen krijgen voor een periode van 6 maanden en wordt er langs die weg aan een versnelling van verduurzamingsmaatregelen voor de middellange termijn gewerkt.



8.1.7 RESULTATEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

De resultaten zoals opgenomen in de jaarrekening 2021, het verwachte bedrijfsresultaat voor 2022 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 onderwijsfunctie wordt onttrokken. Dit gebeurt in de regel 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. De gemeente heeft minder zicht op de (tijdelijke) leegstand bij de nog in gebruik zijnde schoolgebouwen.

Van de portefeuille onderwijshuisvesting bedraagt per 01.01.2023 de boekwaarde in totaal € 57 mln. Het betreft in totaal 82 objecten. Tot deze panden onderwijshuisvesting behoren: schoolgebouwen die in eigendom zijn van schoolbesturen inclusief dislocaties en nevenvestigingen, panden (tijdelijk) zonder onderwijsbestemming (door bijvoorbeeld leegstand of een multi-functionele accommodatie), bewegingsonderwijs gerelateerde binnensportaccommodaties en gymzalen behorende bij een schoolgebouw (in pandig/onder één dak). Niet tot panden onderwijshuisvesting behoren de eventuele huurpanden voor tijdelijke onderwijsvoorzieningen.

8.2.2 ONTWIKKELINGEN

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

1. Spreidingsbeleid / Integraal Huisvestingsplan (IHP), 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 / Integraal Huisvestingsplan (IHP)

Integrale Huisvestingsplannen Onderwijs Algemeen

Investerings in onderwijshuisvesting gebeuren op basis van het Integraal Huisvestingsplan (IHP). Hoofdzakelijk wordt in een IHP opgenomen wat de vraag en het aanbod is voor wat betreft



onderwijshuisvesting, nu en in de toekomst en rekening houdend met relevante (maatschappelijke) ontwikkelingen. Hierin heeft duurzaamheid met betrekking tot nieuwbouw, uitbreiding en renovatie van schoolgebouwen een prominente plek ingenomen 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 bijna energie neutrale gebouwen (BENG) en het programma van eisen frisse scholen past in deze ambitie.

Integraal Huisvestingsplan Kindcentra

De gemeenteraad heeft op 17 december 2019 het IHP Primair Onderwijs & Speciaal Onderwijs Kindcentra 2020-2036 vastgesteld. Hiermee 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, onderwijsinnovatie en verduurzaming.

Het 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 aanvraag indienen voor een voorziening in onderwijshuisvesting. Het plan geeft de prioriteit aan en of er sprake is van (vervangende) nieuwbouw, uitbreiding of renovatie incl. verduurzaming.

Bij de vaststelling van het IHP in december 2019 heeft de gemeenteraad aangegeven dat voor de scholen waar nieuwbouw aan de orde is naast de BENG-norm, ook de ENG (volledig energieneutraal) norm in een scenario uitgewerkt dient te worden.

Deerschikking van het speciaal (primair)onderwijs in relatie tot inclusiever en thuisnabijer onderwijs is meegenomen in het IHP. Voor het speciaal onderwijs wordt gekoerst op één Special Needs Campus aan de westkant van Maastricht. Dit wordt opnieuw bekeken in relatie tot de actualisatie van het IHP.

De sectorraden van het Primair en Voortgezet Onderwijs en de Vereniging Nederlandse Gemeenten hebben een voorstel tot wetswijziging Onderwijshuisvesting 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. Ingang van deze wetswijziging wordt verwacht per 1 januari 2025.

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 de in 2021 geactualiseerde Verordening Onderwijshuisvesting van de gemeente en in het IHP Kindcentra is vooruitlopend op deze voorgenomen wetswijziging reeds rekening gehouden met het huisvestingsvoorstel van de sectorraden.

In deze verordening is eveneens opgenomen dat het IHP elke 4 jaar wordt geactualiseerd. Het huidige IHP Kindcentra is opgesteld in 2018 en 2019 waardoor het op onderdelen alweer achterhaald is. Daarom is afgesproken met schoolbesturen en kinderopvangorganisaties om het IHP te actualiseren. Dit proces is gestart per januari 2023 en het streven is om besluitvorming te laten plaatsvinden in Q4 2023. Door voortschrijdend inzicht is het doel met de actualisatie meer duidelijkheid te verkrijgen over de ambities (inhoudelijk en financieel) ten aanzien van de toekomstige spreiding en kwaliteit van de nog te realiseren en te verbouwen schoollocaties primair onderwijs in Maastricht. Uiteindelijk moet dit resulteren in een prioritering van projecten waarmee gericht gepland en gebudgetteerd kan worden, zodat gewenste ontwikkelingen ook gefaciliteerd kunnen worden. Daarnaast moet de actualisatie antwoord geven op een aantal relevante thema's die in een verkennende fase met onderwijsbestuurders is besproken. De herschikking van het speciaal (basis) onderwijs in relatie tot inclusiever en thuisnabijer onderwijs, wordt ook nader onderzocht. Dit kan mogelijk leiden tot het opstellen van een separaat IHP dat ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd.

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 (2018). Als afgeleide hiervan heeft LVO in maart 2021 de 'toekomstvisie aanbod Voortgezet onderwijs Maastricht' gepresenteerd.

Het beoogde eindscenario streeft ernaar om in Maastricht een breed onderwijsaanbod aan te bieden aan beide zijden van de Maas in de vorm van een drietal brede schoolgemeenschappen. Deze wens is eveneens geuit in het Coalitieakkoord 2022.

Voor Maastricht West betekent dit, dat het huidige Bonnefantencollege aan de Eenhoornsingel de onderwijslocatie zal blijven. Voor Maastricht Oost wordt het voortgezet onderwijs op twee locaties gegeven. Namelijk op het Bernard Lievegoed College (Vrije School) en de 'Brede Scholengemeenschap Oost'. Deze bestaat uit een samenvoeging van het Porta Mosana College, St. Maartenscollege, VMBO Maastricht, de Praktijkschool Terra Nigra, het Novo College en mogelijk het voortgezet speciaal onderwijs, het Instituut voor Orthopedagogisch Onderwijs (IvOO) diplomastroom. Om te komen tot geschikte huisvesting voor het voortgezet onderwijs moet een integraal huisvestingsplan Voortgezet Onderwijs worden opgesteld. Dit IHP Voortgezet Onderwijs (IHP VO) wordt naar verwachting in 2023 aan de raad voorgelegd. Of dit ook daadwerkelijk realiseerbaar is, is afhankelijk van de besluitvorming binnen Stichting LVO. LVO heeft zich laten adviseren door een onafhankelijk commissie, de commissie ARVO 2040. Het adviesrapport is inmiddels opgeleverd en beschijft een ontwikkelrichting voor het onderwijsaanbod in de stad. Deze ontwikkelrichting moet vertaald worden naar de consequenties voor onderwijshuisvesting.

Voor het internationaal voortgezet onderwijs ('Secondary') is met betrekking tot het United World College Maastricht (UWCM) reeds een voorbereidingskrediet verleend van € 500.000,- in het Programma Onderwijshuisvesting 2018 om de uitbreidingsmogelijkheden te onderzoeken. De benodigde vooronderzoeken zijn inmiddels afgerond. Gezien de oplopende urgentie om te komen tot passende huisvesting wordt deze voorgenomen uitbreiding voor medio 2023 separaat aan het college en de raad aangeboden om te komen tot een passende financiële dekking. Dit vanwege de reden dat



in het huidige IHP hiervoor geen dekking is voorzien. De resultaten worden meegenomen in het IHP VO. Vanwege het toenemende aantal leerlingen de afgelopen jaren is hier voor het UWC begin 2020 tijdelijke uitbreiding gerealiseerd.

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 medio 2023 een IHP voor het voortgezet onderwijs worden vastgesteld door de Raad. Mede afhankelijk van de snelheid waarmee besluiten kunnen worden genomen door stichting LVO (vaststellen onderwijskundige visie) en een onderzoek naar inpassing van de onderwijsgebouwen in Maastricht Oost.

Er is op dit moment een Montesori initiatief voor het voortgezet onderwijs. De initiatiefnemers hebben een VWO-licentie aangevraagd bij het ministerie en inmiddels voldoende handtekeningen verzameld waardoor hun aanvraag in behandeling is genomen. Wanneer het initiatief een vergunning krijgt, zal er huisvesting geregeld moeten worden voor naar schatting minimaal 100 leerlingen. De minister heeft inmiddels een positief advies ontvangen.

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 geduid kan worden. Dit zijn panden die geconsolideerd (behouden) worden of waarvan is aangegeven dat hierin zal worden geïnvesteerd.

Ten aanzien van de onderwijspanden is geconcludeerd dat de grootste ontwikkelingen waar deze portefeuille mee te maken krijgt, het IHP Kindcentra en het IHP VO betreffen.

Vanwege ontwikkelingen in leerlingenaantallen, wet- en regelgeving, voortschrijdende inzichten en gewijzigde investeringsbedragen zal het IHP Kindcentra in principe iedere vier jaar geactualiseerd worden.

Voorvloeiend uit het IHP Kindcentra zijn in 2021 voorbereidingen getroffen voor de uitbreiding van de Bernard Lievegoedschool middels aankoop van de Randwycksingel 25, zijn de onderzoeken opgestart voor de nieuwbouw van Kern-Kindcentrum (KKC) West in Belfort (o.a. J.F.Kennedy en Emile Wesly scholen), nieuwbouw van kindcentrum Scharn, nieuwbouw en restauratie van KKC de Groene Loper en renovatie van de Dynamiek en Petrus en Paulus in Wolder. Vervolgens wordt per 2024 gestart met de planvoorbereiding voor de renovatie en uitbreiding van kindcentrum de Vlinderboom.

Voor het IHP VO ligt de focus en grootste opgave op de locatiestudie van de brede scholengemeenschap in Maastricht Oost aan de groene loper. Dit onderzoek is momenteel nog lopende.

Pand specifiek:

Naar aanleiding van de opgeleverde nieuwbouw van IKC ZieZo! in de Heeg zijn de panden Rijksweg 70 en Stellendaal 15 in 2021 in juridisch eigendom overgedragen aan de gemeente en is een vergoeding betaald door stichting kom Leren voor achterstallig onderhoud.

De Rijksweg 70 is tijdelijk in gebruik door MosaLira als uitbreidingslocatie ten behoeve van het speciaal onderwijs. De Stellendaal 15 is in leegstandbeheer en tijdelijk in gebruik als vrijplaats. In 2022 is het voorkeursrecht gevestigd op dit voormalig schoolgebouw als gevolg van de ontwikkelingen van het DSM-hoofdkantoor, waarna het pand te koop wordt aangeboden aan de houder van het voorkeursrecht.

Op basis van de gemeentelijke beleidsmatige uitgangspunten is tijdelijke invulling gegeven aan dit pand door huisvesting van het Werkhuis in het schoolgebouw en een sociaal-cultureel initiatief in de gymzaal.



Het voormalig schoolgebouw aan de Severenstraat 18 staat al geruime tijd leeg en is nog in eigendom van MosaLira. Over de teruglevering aan de gemeente bestaat discussie omdat het eigendom van de bijbehorende gronden door de rechtsvoorganger van MosaLira uit historische schenking van een kerkgenootschap zijn verkregen en niet door de gemeente destijds zijn overgedragen. Met het schoolbestuur is overeengekomen dat ten aanzien van deze inhoudelijke discussie de uitkomst bij een aanhangige vergelijkbare procedure bij de Hoge Raad wordt afgewacht.

Ook is een onderzoek gestart naar het centraliseren van de huidige versnipperde onderwijslocaties van Wyck tot één IKC op één locatie, te weten Sint Maartenspoort 2. De eerste resultaten zijn begin 2022 bekend gemaakt en hier wordt vanuit onderwijsbeleid vervolg aan gegeven in 2023, als onderdeel van het actualiseren van het IHP Kindcentra.

Als gevolg van de uitbreiding van Bernard Lievegoedschool is het naastgelegen pand Randwycksingel 25 aangekocht in 2021 en is in 2022 geschikt gemaakt voor onderwijs (verbouwing) en opgeleverd.

Voor de realisatie van het kern-kindcentrum (KKC) in Belfort is in 2022 de Ebenistendreef 100 aangekocht van stichting Radar. Dit perceel wordt na sloop van het pand toegevoegd aan het plangebied van de nieuwbouw van het KKC. Hierdoor wordt tevens de Gentiaanstraat tijdelijk verhuurd aan stichting Radar en wordt een perceel grond aangeboden binnen het plangebied 'Keurmeestersplein' zodat men kan terugkeren in Belfort.

Ontwikkeling speciaal onderwijs (SO): vanuit een gezamenlijk onderwijsvisie en het IHP werken gemeente en onderwijspartners toe naar kindcentra waarin inclusie een belangrijk streven is: het voor zover als mogelijk integreren van leerlingen met een extra ondersteuningsbehoefte in de reguliere setting. Echter, zien we de afgelopen jaren het tegenovergestelde gebeuren. Er worden steeds meer toelaatbaarheidsverklaringen afgegeven waardoor de leerlingaantallen SO stijgen. Dit is een landelijke trend en zeer lastig op te sturen. Dit speelt zowel in het VSO als in het Speciaal Basis Onderwijs (SBO) en de gevolgen voor de huisvesting zijn dan ook groot. Samengevat (zoals in deze paragraaf beschreven), is voor het SO tijdelijke uitbreiding gerealiseerd bij de Porseleinstraat 14 middels noodunits en is de Rijksweg 70 tijdelijk in gebruik genomen als dislocatie. Ook worden tijdelijke units gehuurd voor het IvOO en wordt gezocht naar een toekomstbestendige locatie. Deze ontwikkeling binnen het SO wordt een belangrijk thema binnen de actualisatie van het IHP Kindcentra.

Met de in 2020 gerealiseerde tijdelijke uitbreiding aan de Porseleinstraat ten behoeve van het speciaal onderwijs (SO) wordt geen onderwijs meer gegeven aan de Mariënwaard 51 (Don Bosco). Deze locatie is in juni 2022 in eigendom overgedragen van onderwijsstichting MosaLira naar de gemeente. Deze locatie is sinds 22 augustus 2022 tijdelijk in gebruik voor crisisnoodopvang asielzoekers voor de duur van 3 maanden. Vanaf 22 november 2022 wordt deze termijn eenmalig verlengd tot 1 april 2023. Een langere termijn invulling is nog niet bekend (maar momenteel wordt gedacht aan tijdelijke vluchtelingenopvang). Per 22 november is ook de sportzaal Marienwaard onttrokken uit het beheer bij Maastricht Sport en 'overgedragen' aan de onderwijsportefeuille bij Vastgoed.

Van de vier klaslokalen tijdelijke uitbreiding (noodunits) ten behoeve van het SO aan de Porseleinstraat, zijn twee klaslokalen verplaatst naar het kindcentrum in Wolder in 2022. Van de overige twee klaslokalen aan de Porseleinstraat is de huurverplichting overgenomen door MosaLira. Dit omdat Mosa Lira kiest voor een ruimere huisvesting, dan waar de leerlingenaantallen momenteel formeel recht op geven.

Sinds de vaststelling van het IHP is een verdere stijging van het aantal leerlingen waarneembaar in het voedingsgebied Binnenstad, voornamelijk bij kindcentra Sint Pieter en OBS de Binnenstad. Deze locaties worden herzien bij de actualisatie van het IHP Kindcentra en daar waar nodig kunnen al eerder



tijdelijke maatregelen genomen worden om de groei en het ruimtetekort op te vangen. Waarbij eerst wordt gekeken naar leegstand elders en het aannamebeleid van de scholen.

De verschuiving naar Integrale Kindcentra in het primair onderwijs heeft ook gevolgen hebben voor de binnensportaccommodaties. Hierbij is er een sterke afhankelijkheid van de ontwikkelingen in het onderwijs. Het spreidingsplan binnensportaccommodaties, inclusief locaties voor bewegingsonderwijs, zal naar verwachting Q2 2023 aan de Raad worden voorgelegd. Vooruitlopend hierop is de planvoorbereiding gestart van gymzalen Scharn, Groene Loper, Belfort en de Heeg vanwege de relatie met de (bewegings)onderwijs- en wijkontwikkelingen.

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, herbesteding of sloop. In 2022 zijn geen panden verkocht en in 2023 zijn geen verkopen voorzien.

8.2.2.4 Leegstand

De huuropbrengsten (van vooral kinderopvangorganisaties) van leegstaande onderwijslokalen hebben bijgedragen aan de totale financiering van het programma onderwijshuisvesting. De Raad van State heeft in 2015 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.

Bij investeringen in (ver)nieuwbouw, renovatie of uitbreiding van 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.

Voor zogeheten peuteropvang (2-4 jarigen) geldt eenstadsbreed huurtarief voor verhuur van ruimtes aan een kinderopvangorganisatie. Voor overige kinderopvang geldt een marktconforme huurprijs. Het genormeerde huurtarief voor peuteropvang is in 2021 geactualiseerd en komt in totaal neer op €107,50 per m² per jaar. Dit bedrag wordt door de kinderopvang betaald aan het schoolbestuur als juridisch gebouweigenaar. Het schoolbestuur draagt hiervan €95,- per m² (prijspeil 2021) af aan de gemeente als gevolg van de investeringen in specifieke ruimtes kinderopvang binnen een nieuw of gerenoveerd kindcentrum. Het restant huurbedrag a €12,50 per m² blijft bij het schoolbestuur als reservering voor groot gebouwonderhoud. Naast deze huurtarieven maken schoolbesturen en kinderopvang onderling afspraken over een af te dragen vergoeding voor exploitatiekosten (bijv. energiekosten, schoonmaak, etc.).

In de Verordening is opgenomen dat dit stadsbreed huurtarief specifiek van toepassing is op de peuteropvang vanwege de relatie met gemeentelijke verantwoordelijkheid op het gebied van vroeg- en voorschoolse educatie (VVE-beleid). Bij eventuele investeringen door de gemeente in andere vormen van kinderopvang is de kadernota grond- en vastgoed beleid van toepassing voor wat betreft het huurtarief. Deze moet dan marktconform en minimaal kostprijs dekkend zijn.

8.2.2.5 Investeringsopgave

De gemeente investeert vanuit het IHP Kindcentra ruim 45 miljoen euro in de verbetering van de huisvesting van het primair- en speciaal onderwijs, zowel in renovatie, in verduurzaming en in nieuwbouw. De besluitvorming rondom de investeringen en dekkingsmiddelen voor het Voortgezet



Onderwijs wordt medio 2023 verwacht. In de Kaderbrief 2019 (uitvoeringsprogramma) is reeds opgenomen dat er in totaal een bedrag van circa € 98 miljoen aan investeringsruimte is gereserveerd voor de verplichtingen voortvloeiend uit IHP Kindcentra en IHP Voortgezet onderwijs. Echter is het ook bekend dat deze reserveringen in de praktijk niet toereikend zullen zijn. Zo is in het IHP Kindcentra nog geen rekening gehouden met indexering en bijkomende kostenposten (denk aan grondkosten, locatie gebonden kosten, tijdelijke huisvesting, etc.). Ook zijn de gestegen bouwprijzen van grote invloed. De totaal benodigde investering wordt per locatie/ per business case inzichtelijk gemaakt. In het Coalitieakkoord 2022-2026 is de ambitie opgenomen om onderzoek te doen naar de bekostiging van de huisvesting van het PO en VO omwille van de mogelijke tekorten. In 2023 zal een actualisatie van het IHP Kindcentra worden uitgewerkt, waarvoor naast de resterende MJIP middelen, een extra investeringsbedrag van naar verwachting ca. € 26 miljoen benodigd is. Voor het nog vast te stellen IHP Voortgezet Onderwijs is naar verwachting een extra investeringsbedrag van ca. € 45 miljoen benodigd. Beide bedragen zijn inmiddels door de Raad toegekend.

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
6. Investerings IHP Kindcentra 2020-2036, paragraaf 8.2.3.6

Eind 2022 heeft de risicoanalyse van de deelportefeuille onderwijs plaatsgevonden met peildatum 01.01.2023. 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 risicoservering te kwantificeren.

8.2.3.1 Leegstand

Het risico van leegstand binnen de schoolgebouwen ligt bij de schoolbesturen. Pas als de schoolbesturen de leegstaande schoolgebouwen 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 beschreven van de leegstand in schoolgebouwen die niet langer de onderwijsbestemming hebben.

Het leegstandbeheer voor 2022/2023 is als volgt:

-Bergmansweg 1-2 (perceel 1): schoolwoningen die mogelijk ingezet kunnen worden als benodigde interim huisvesting voor basisschool Dynamiek of Scharn tijdens de uitvoering van de beoogde bouwplannen van de school. Het betreft geen toekomstbestendige locatie voor onderwijs. Een eventuele herbestemming wordt gezien in het kader van het in eigendom verkrijgen van de naastgelegen OBS de Regenboog (fuseert met de Nutsschool in KKC de Groene Loper);

-Hunnenweg 2-4: school incl. gymzaal (perceel 2): mogelijke locatie voor het voortgezet onderwijs aan de Groene Loper. In 2021 in leegstandbeheer ondergebracht en tijdelijk in gebruik door het Werkhuis.



Deze locatie komt mogelijk in aanmerking als tijdelijke huisvesting voor basisschool Scharn of de Dynamiek als gevolg van de bouwplannen;

-Stellendaal 15 (perceel 1): per Q2 2022 tijdelijk in gebruik als vrijplaats. Dit voormalig schoolgebouw wordt naar verwachting in 2023 te koop aangeboden aan, houder van het voorkeursrecht St. Maartenslaan. Met de ontwikkeling van het DSM hoofdkantoor wordt dit voorkeursrecht verlegd naar de Stellendaal;

-Mariënwaard 51 (perceel 1): zie eveneens paragraaf 8.2.2.2. Deze locatie is in leegstandbeheer overgenomen van onderwijsstichting MosaLira. Het pand en naastgelegen sportzaal is tijdelijk in gebruik als locatie voor crisishulpverlening voor asielzoekers. Vanwege deze korte termijn is besloten om het pand in leegstandbeheer te houden, waarbij de leegstandbeheerder gedurende de opvangperiode de rol van huisvestingbeheerder heeft namens de gemeente. Een langere termijn invulling van dit pand is nog onbekend, maar wordt bezien binnen de context van de visie Buitengoed Geul en Maas.

Voor het bepalen van de leegstandskosten is gekeken naar de kosten die normaliter bij de schoolbesturen zouden liggen. Denk hierbij aan energiekosten, ozb, verzekeringskosten. Het risico wordt hiervoor ingeschat op €109.000,-.

8.2.3.2 Bezetting van accommodaties

Het bepalen of leegstand een probleem is ligt in eerste instantie bij de onderwijs- en opvangorganisaties. Van invloed hierop zijn de leerlingaantallen- en prognoses welke jaarlijks kunnen wijzigen. Uitgangspunt is dat wordt gesproken van leegstand indien meer dan twee klaslokalen leeg staan. Leegstand van één of twee lokalen geeft een school vaak extra flexibiliteit en doet niet af aan de functionaliteit van het schoolgebouw. Indien meer dan twee lokalen leegstaan en deze leegstand de komende jaren aanhoudt, dient in afstemming met de gemeente een integraal en toekomstbestendig plan opgesteld te worden om de leegstand de komende jaren terug te dringen.

8.2.3.3 Onderhoudsvoorziening

Per 1 januari 2015 is het volledige onderhoud van de scholen in het primair- en speciaal 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 zal een aantal locaties de komende jaren aan de gemeente worden terug geleverd.

De gebouwen die afgelopen jaren aan de onderwijsfunctie zijn onttrokken en daarmee weer juridisch eigendom van de gemeente worden, worden zonodig aan een bouwkundige NEN 2767 inspectie onderworpen en opgenomen in het reguliere onderhoudsregime van de gemeente Maastricht. Als uit de bouwkundige inspectie blijkt dat sprake is van achterstallig onderhoud wordt in overleg tussen gemeente en schoolbestuur vastgesteld welk deel hiervan voor rekening van het schoolbestuur komt. Hierbij verstrekt het schoolbestuur zelf opdracht voor het uitvoeren van de werkzaamheden, of het schoolbestuur vergoedt de kosten aan de gemeente die vervolgens de werkzaamheden laat uitvoeren. Voor deze panden zullen herbestemmingen (verkoop, verhuur, sloop) worden gezocht. Het exploitatierisico van deze schoolgebouwen is daarna voor de reguliere vastgoedportefeuille van de gemeente.

Het is gebruikelijk dat een schoolbestuur de posten achterstallig onderhoud als een geldsom aan de gemeente voldoet. In het kader van herbestemming of verkoop kan het voorkomen dat een



onderhoudsvoorziening is gecreëerd in het kader van de terug levering, maar deze niet aangesproken hoeft te worden (een 'overschot').

8.2.3.4 Politieke besluitvorming

De gemeenteraad heeft reeds eerder in zijn vergadering van 26 februari 2019 besloten om de duurzaamheidsinvesteringen in verband met de eisen omtrent Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) in geval van nieuwbouw voor rekening van de gemeente te nemen. BENG is per 1 januari 2021 een wettelijke verplichting in geval van nieuwbouw. Deze investering geldt ook voor de richtlijn Programma van Eisen Frisse scholen, welke bijdraagt aan een gezond binnenklimaat op scholen. In geval van renovatie worden deze kwalitatieve eisen zo veel als mogelijk nagestreefd.

Dit is eveneens opgenomen in de in oktober 2021 geactualiseerde "Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Maastricht 2021" ('Verordening'). Deze investeringen worden gepleegd onder de voorwaarde dat schoolbesturen eveneens een bijdrage leveren vanuit hun besparingen in de exploitatie, als gevolg van deze gemeentelijke investeringen in het verduurzamen van schoolgebouwen.

Daarnaast zijn er bij behandeling van het IHP Primair Onderwijs op 17 december 2019 twee toezeggingen gedaan:

1. De Raad wordt in geval van investeringen voor nieuwbouw 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 waarbij in geval van nieuwbouw de extra investeringen voor volledig energieneutraal (ENG) ten opzichte van BENG inzichtelijk worden gemaakt en aan de raad worden voorgelegd.

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 2023 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 2022.

Verder heeft de gemeenteraad in juni 2022 ingestemd met de business cases van vervangende nieuwbouw kindcentrum Scharn en restauratie en uitbreiding van kern-kindcentrum de Groene Loper.

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 de afgelopen jaren (tot ca. 2019) eveneens geleid tot de samenvoeging en reshuffling van onderwijssoorten waardoor een drietal schoolgebouwen zijn komen leeg te staan of zijn afgestoten: voormalig schoolgebouw aan de Ponjaardruwe (gesloopt), de Severenstraat 18 (leegstand, discussie met schoolbestuur over het economisch claimrecht) en de voormalige Don Bosco aan de Marienwaard 51.



Ondanks de ontwikkelingen ten behoeve van passend onderwijs cq. inclusie (zoveel mogelijk kinderen binnen regulier behouden, evt. met lichte (zorg)ondersteuning), is het aantal afgegeven toelaatbaarheidsverklaringen en sindsdien dus het aantal leerlingen de afgelopen drie jaren toegenomen. Deze ontwikkeling is ook waarneembaar op landelijk niveau. Er wordt landelijk en in de regio onderzoek gedaan/gestart naar de oorzaak hiervan. Binnen de gemeente Maastricht zal onderwijsbeleid hierin het initiatief nemen.

Vanwege de toename in het aantal leerlingen is in 2020 een tijdelijke uitbreiding gerealiseerd aan de Porseleinstraat middels noodunits. Deze bleek in 2021 al ontoereikend waardoor het gebouw van de voormalige basisschool de Perroen aan de Rijksweg tijdelijk in gebruik is genomen door het SO. Een structurele huisvesting als mogelijke eindoplossing is voorzien in het Integraal Huisvestingsplan Kindcentra 2020-2036 (IHP) waarbij op termijn de huidige locatie van de Terra Nigra school aan de Terra Nigrastraat 5 in gebruik wordt genomen door het SO.

Het IvOO was gehuisvest in de glasbouw van het Bonnefanten College. In oktober 2022 is voorzien in tijdelijke huisvesting voor het IvOO in de vorm van noodunits naast de sporthal als gevolg van het opzeggen van de huur door stichting LVO. Vooruitlopend op de actualisatie van het IHP Kindcentra wordt, voor zover mogelijk, gezocht naar een meer structurele huisvestinglocatie voor het IvOO.

Gymnastiekzalen

Vanuit sportbeleid worden keuzes gemaakt om de locaties van het bewegingsonderwijs zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij het vernieuwde IHP Kindcentra. Middels een college- en raadsvoorstel “2^e tranche toekomstbestendige binnensportlocaties” wordt in Q2 2023 duidelijkheid verwacht over de toekomstige spreiding van binnensportaccommodaties en eventuele afstoot van bestaande locaties. Vooruitlopend hierop zijn de haalbaarheidsonderzoeken reeds gestart van de binnensportlocaties Scharn, Belfort, de Groene Loper en de Heeg vanwege de voortgang van de IHP projecten en wijkontwikkelingsopgaven.

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 de onduidelijkheid over de toekomstige situatie van deze af te stoten accommodaties was voor de 1^e tranche toekomstig bestendige binnensportlocaties een frictiebudget van € 725.000 gevormd. Kosten als sloopkosten, maar ook doorlopende exploitatielasten tijdens leegstand, ontoegankelijk maken gebouw, afzetten terrein in verband met mogelijke sloop, afboeken resterende boekwaarde, etc. zijn 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 31.12.2022 zijn alle betreffende gymzalen afgestoten (gesloopt, verhuurd of verkocht). Voor het frictiebudget resteert hiermee een bedrag van €40.000,- ultimo 2022.

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 2023 verder 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.

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

8.2.3.6. Investerings IHP Kindcentra en IHP VO

De dekking middels MJIP gelden, die ingezet worden voor het IHP Kindcentra, 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.

Een ander risico betreft de financiële uitgangspunten uit het IHP Kindcentra 2020-2036 (par. 4.1), waaronder het risico dat diverse bijkomende kosten niet verwerkt zijn in de doorrekening (o.a. eventuele kosten voor verwerving, sloop, locatie specifieke kosten, etc.). Deze kosten zijn veelal locatieafhankelijk en worden per businesscase inzichtelijk gemaakt evenals de beschikbare dekking.

Deze risico's zijn niet becijferd en daarnaast wordt eventuele dekking van deze risico's niet voorzien in de onderwijsportefeuille van Vastgoed, maar dient het beleidsveld Onderwijs hierin te voorzien.

In de kaderbrief 2019 is aangegeven dat dat er nog forse investeringen in de huisvesting van het VO noodzakelijk zijn en dat hiervoor een bedrag van circa. € 53 mln. is gereserveerd. Voor het IHP Kindcentra is een reservering van circa. € 45 mln. wat het totaal brengt op een gereserveerde investering in onderwijshuisvesting van € 98 mln.

Als gevolg van de ambities uit het Coalitieakkoord 2022 zijn er extra middelen gereserveerd in de Programmabegroting 2023. Voor het IHP Kindcentra betreft dit € 26 mln. en voor het IHP VO € 46 mln. Deze bedragen zijn gebaseerd op de bestaande IHP's cq. denkrichtingen en derhalve indicatief. De werkelijk benodigde budgetten volgen bij de uitwerking en doorrekening van de IHP's die ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Het Montessori initiatief kan mogelijk ook nog voor aanvullende investeringen gaan vragen die nog niet zijn voorzien. Het is echter onduidelijk wanneer en of er een vergunning zal worden verleend en op het moment van vergunningsverlening kan dit pas ook verder worden opgepakt. Het totale risico Investerings IHP Kindcentra 2020 - 2036 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	
Investerings IHP Kindcentra 2020-2036	
Totaal	€ 209.000 per jaar + PM

*) De jaarlijkse kapitaallasten met betrekking tot het risico Demografische Druk (gevolgen vergrijzing/ontgroening) zijn voorzien in de begroting.

**) De portefeuille onderwijshuisvesting hoeft dit risico niet in financiële zin op te vangen. Dit betreft een risico waarvoor het beleidsveld Onderwijs dekking dient te voorzien.



Het resterende risico voor onderwijshuisvesting wordt daarmee ingeschat op basis van de huidige analyse: **PM + € 209.000 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

Zie paragraaf 8.2.3.1 Leegstand voor informatie over de panden Bergmansweg 1-2, Hunnenweg 2-4, Stellendaal 15 en Mariënwaard 51.

Het voormalige schoolgebouw voor SO aan de Severenstraat 18 is nog in eigendom bij MosaLira. Hiervoor loopt een inhoudelijke discussie met het schoolbestuur over de terug levering van het gebouw naar de gemeente, en specifiek de reikwijdte van het zogeheten economisch claimrecht. Wanneer dit pand in eigendom zou komen van de gemeente, dan is herbestemming aan de orde. Vanuit afdeling Sociaal is de wens geuit om deze locatie in te zetten voor een vorm van dag- en nachtopvang. Hiertoe wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. In 2018 is reeds een bedrag van €200.000,- gereserveerd in de Reserve Overloop voor het uitvoeren van de sloop van dit pand.

Als gevolg van de ontwikkeling van KKC de Groene Loper wordt verwacht dat de gemeente het eigendom verkrijgt van de schoolgebouwen aan de Regentesselaan 2 (Nutsschool) en de Bergmansweg 100 (OBS de Regenboog). Dit kan pas plaatsvinden na oplevering van het nieuwe KKC. Volgens de laatste planning is dit op zijn vroegst medio/eind 2024. Eerder was het nog de ambitie om ook basisschool de Letterdoes op te laten gaan in KKC de Groene Loper. Ondanks lage aantal leerlingen is er inmiddels voor gekozen om de school in stand te houden. Het samenvoegen van de Letterdoes met KKC de Groene Loper wordt niet meer in het belang van de leerlingen beschouwd. Er wordt ook een substantiele groei van leerlingen verwacht als het gevolg van de geplande nieuwbouw aan de Groene Loper (250 instapsgezinswoningen Wyckerpoort).

Als gevolg van de realisatie van het KKC in Belfort worden de scholen John F. Kennedy en Emile Wesly samengevoegd in een nieuw te realiseren kindcentrum. Hierdoor zal het schoolgebouw van de Emile Wesly aan de Beeldsnijdersdreef 201 aan de gemeente worden terug geleverd. Dit gebeurt na oplevering van de nieuwbouw en dit zal naar verwachting eind 2024 zijn.

8.2.5 RESULTATEN ONDERWIJSPO RTEUILL E

8.2.5.1 Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat (exclusief resultaat apparaatskosten en kapitaallasten) komt in 2022 uit op een negatief resultaat van ruim €103.000,-. Het saldo bijzondere baten/lasten komt uit op €27.000,-. Het overall resultaat is daarmee €130.000,-. Dit resultaat wordt met name veroorzaakt door de onverwacht hoge kosten voor tijdelijke noodunits (€ -177.000,-).

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2022	Resultaat bijzondere baten / lasten 2022
Portefeuille onderwijshuisvesting	€ -103.000,-	€ -27.000,-



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, zoals reeds in paragraaf 8.2.4 beschreven. 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 wellicht gezorgd kunnen worden voor een (éénmalig) positiever resultaat bijzondere baten/lasten in de toekomst. Wanneer deze panden precies vrijkomen is nog niet duidelijk. Het verwachte reguliere resultaat (exclusief de in paragraaf 8.2.3 benoemde risico's) van onderwijshuisvesting voor 2023 is dan ook geraamd op nihil. In onderstaande tabel is het verwacht resultaat voor 2023 opgenomen inclusief de in paragraaf 8.2.3 gekwantificeerde risico's. Bij de actualisatie van het IHP Kindcentra en bij het IHP VO wordt onderzocht in hoeverre de budgetten aangepast moeten en kunnen worden in relatie tot werkelijk benodigde kosten.

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2023
Portefeuille onderwijshuisvesting	PM	-/- € 209.000

8.3. Sportaccommodaties

8.3.1 ALGEMEEN

Van de portefeuille sportaccommodaties bedraagt per 01.01.2023 de boekwaarde € 1.5 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.

Zodra sportaccommodaties op grond van besluitvorming met betrekking tot beleidswijziging niet langer voor sportdoeleinden zullen worden aangewend, vraagt de afwikkeling van de restantboekwaarden bij deze besluitvorming om expliciete aandacht.

In de sportaccommodaties kan onderscheid worden gemaakt in:

- buitensportaccommodaties;
- binnensportaccommodaties (onderwijsgerelateerd en overig);
- Geusseltbad;
- Geusseltstadion.

Conform de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2022 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* bleef de ambitie van het spreidingsbeleid voor de pijler 'accommodaties' overeind, maar de uitvoering werd afhankelijk gesteld van de mogelijkheden en initiatieven die zich zouden aandienen. Op 27 februari 2018 heeft de Raad ingestemd met de actualisatie Spreidingsplan Buitensport; waardoor het eerder vastgestelde spreidingsbeleid gehandhaafd bleef tot en met 2020. Bij Raadsinformatiebrief van juni 2020 is gemeld dat de buitensportaccommodaties Daalhof en Wolder niet dwingend zullen worden afgebouwd. De verenigingen (beiden erfpachter van de ondergrond van hun kleedclubgebouw) krijgen de gelegenheid hun erfpachtrechten met 20 jaar te verlengen zodra deze expireren, om zodoende perspectief te hebben in verband met nieuwe investeringen, bijvoorbeeld voor noodzakelijk groot onderhoud. Hier wordt momenteel aan gewerkt; afronding is voorzien voor 2023. Evenzo wordt gewerkt aan verlenging van het erfpachtrecht van VV GeusseltSport; ook hier is afronding voorzien in 2023.

Per medio 2021 werd de voetbalaccommodatie aan de Toustruwe onttrokken aan het gemeentelijk sport-vastgoedareaal. De velden zijn inmiddels aangewend voor stadslandbouw c.q. natuurontwikkeling. Voor de locatie van de kantine c.a. is een plan ontwikkeld voor 10-jarig gebruik ten behoeve van ZMP-ers. Dit behelst een uitgifte in erfpacht aan een corporatie en zal zijn beslag moeten krijgen in de eerste helft van 2023; in Q1-2023 wordt de ZMP-locatie aangelegd en de kantine gesloopt. Medio 2022 heeft IBC'03 (voetbalclub gevestigd in Itteren) de huur opgezegd bij Maastricht Sport. Daardoor is deze accommodatie, bestaande uit kleedclubgebouw en twee natuurgrasvelden, begin 2023 naar Vastgoed overgekomen. Inmiddels wordt gezocht naar een nieuwe invulling. Enkele initiatieven c.q. ideeën worden al onderzocht.

Verdere afbouw (lees: sluiting) van buitensportaccommodaties is vooralsnog niet voorzien tenzij gebruikers zoals voetbalverenigingen zelf besluiten tot opheffing, gezamenlijk gebruik van een accommodatie of fusie. Bekend is wel al dat de tennisvereniging in Borgharen wegens teruglopend ledenaantal binnen enkele jaren wil afbouwen en het erfpachtrecht voor de accommodatie wil ontbinden.

Ten aanzien van de binnensportaccommodaties is vastgelegd dat ze goed bereikbaar, toegankelijk, schoon, heel, veilig en betaalbaar dienen te zijn. Waar nodig worden vrijgekomen accommodaties herbestemd of gesloten. De gemeenteraad heeft in 2015 daartoe de uitvoeringsnota 'toekomstbestendige binnensportaccommodaties' vastgesteld. Vanwege de herschikking van schoolgebouwen, sporttechnische- en maatschappelijke ontwikkelingen, zullen er ook minder binnensportaccommodaties nodig zijn.

In Q2-2023 is het nieuwe integraal beleid voor de spreiding van binnensportaccommodaties voorzien, de zogeheten '2e Tranche Binnensportaccommodaties'. Deze 2e tranche binnensportaccommodaties richt zich op het toekomstbestendig maken van het aanbod van binnensportaccommodaties. Belangrijke ontwikkelrichtingen die in de nota concreet worden gemaakt zijn vernieuwende huisvesting van het bewegingsonderwijs en aanpassing van het aanbod voor de binnensportverenigingen. In de 2^e tranche



binnensportaccommodaties ligt de focus op de koppeling met het IHP PO en wordt de gebiedsontwikkeling De Heeg meegenomen.

Voor de vernieuwing van het bewegingsonderwijs wordt aangesloten bij de ontwikkelingen in het Primair-, Speciaal-, en Voortgezet Onderwijs. In en rondom de kindcentra zal worden ingezet op uitdagende beweegpleinen, vergroening van speelpleinen en binnensportaccommodaties die geschikt zijn voor modern bewegingsonderwijs. Voor wat betreft het aanbod voor de binnensportverenigingen wordt ingezet op aanpassing van het accommodatieaanbod aan de dalende vraag/behoefte van die verenigingen. Waar nodig worden overtollig 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. De verhoogde tarieven hebben niet geleid tot een verminderde vraag naar sportaccommodaties, althans niet in die zin dat er sportaccommodaties buiten gebruik zijn gesteld en daardoor teruggekomen naar Vastgoed. 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, in de vorige paragraaf 8.3.2.1 'spreidingsplan sport' zijn omschreven.

Locatiespecifiek:

Ten aanzien van gymzaal Mariaberg en sportzaal Mariënwaard is per raadsbesluit over pre-begroting 2021 van juni 2020 besloten dat deze locaties worden gesloten in het kader van de bezuinigingsopgave. Als gevolg hiervan is de gymzaal Mariaberg (Gentiaanstraat 3) 2021 uit beheer genomen bij Maastricht Sport. Deze locatie is vervolgens toegevoegd aan de BOG portefeuille per 8 april 2022 en in verhuur gebracht. In deze locatie vond ook geen bewegingsonderwijs meer plaats.

Eenzelfde situatie gold voor sportzaal Marienwaard 51A. Deze locatie is per 22 augustus 2022 (vervroegd) uit beheer genomen bij Maastricht Sport om hier een voorziening te realiseren voor crisishulpverlening van asielzoekers .

Conform raadsbesluit van 25 januari 2022 is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de gymzalen in Belfort, Scharn en de Groene Loper. Hiermee wordt de planontwikkeling gestart en in eerste instantie onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van investeringen in de (vervangende) accommodaties.

Voor de gymzaal in Scharn aan de Kloosterstraat 18 wordt onderzocht in hoeverre de accommodatie gerenoveerd kan worden of dat vervangende nieuwbouw op de bestaande plek een betere investering zou zijn. In de planontwikkeling is reeds geconstateerd dat een nieuwe gymzaal op het terrein van het nieuw te realiseren kindcentrum niet de gewenste oplossing is.

Doelstelling voor het kern-kindcentrum aan de Groene Loper is om bij het naastgelegen Leeuwenpark een nieuwe gymzaal te realiseren. Hiermee kan de bestaande gymzaal bij OBS de Regenboog aan de Koning Zwentiboldstraat te zijner tijd onttrokken worden voor wat betreft bewegingsonderwijs.

De ambitie voor de bestaande gymzaal in Belfort aan de Peymeestersdreef 8 is om deze te slopen en het perceel toe te voegen aan het nieuw te realiseren kern-kindcentrum en/of de gebiedsontwikkeling



aldaar. Om te kunnen voorzien in bewegingsonderwijs wordt een nieuwe sportzaal binnen dit gebied gerealiseerd.

De leerlingen van kindcentrum ZieZo! in de Heeg volgen op dit moment bewegingsonderwijs in de sporthal. Vanwege de centrumplanontwikkeling zou deze sporthal gesloopt kunnen worden en wordt gekoerst op een nieuw te realiseren gymzaal binnen dit centrumgebied. Deze zou dan ook gebruikt kunnen worden door sportverenigingen, waarmee de bestaande gymzaal aan de Varensdaal (bij voormalige OBS de Kring) aan de functie binnensport onttrokken zou kunnen worden.

In de portefeuille buitensport hebben de laatste jaren diverse accommodaties hun sportbestemming verloren: Widelanken (vml. sportterrein Caberg – nu openbaar groen), Burgemeester Limpensweg 7 (vml. sportterrein Borgharen – nu hondensportterrein), Akersteenweg/Oude Molenweg (vml. sportterrein Scharn – nu buurtpark), Judeaweg (vml. sportterrein Limmel – nu wateropvangbekken), Negenputruwe 11 (vml. Mosae Petanca – opgegaan in spp West), Pastoor Moormansstraat 20 (vml. sportterrein Boschpoort – nu buurtpark), Op de Bos 82 (vml. tennisaccommodatie Itteren – nu hondensportterrein), Maastrichterweg 7 (vml. sportterrein De Heeg – nu Bikepark), Toustruwe (vml. sportterrein – nu stadslandbouw/natuur/locatieZMP-ers) en Op de Bos 80 (vml. sportterrein Itteren – nieuwe invulling wordt gezocht).

Hiermee is de beleidslijn om meer richting kwaliteitssportparken te gaan duidelijk zichtbaar.

8.3.2.3 Verkopen

Ten aanzien van de sportportefeuille zijn geen verkopen voorzien in 2023.

8.3.2.4 Leegstand

Zoals onder paragraaf 8.3.2.2 is beschreven, zijn de afgelopen jaren diverse buitensportaccommodaties aan het sportareaal onttrokken. De meeste locaties kregen inmiddels een nieuwe invulling of daar wordt momenteel aan gewerkt. Er is sprake van leegstand van één voormalige accommodatie, te weten Heer-Demertstraat (uitsluitend één veld). Deze locatie vormt geen kraakrisico aangezien het kleedclubgebouw in 2020 werd gesloopt. Hier is sprake van periodiek onderhoud (maaien) van het terrein en incidenteel herstel van hekwerk. De locatie Heer-Demertstraat blijft in portefeuille als potentiële bouwlocatie. De locatie Scharn-Akersteenweg is onlangs gesaneerd waarna er door de buurtstichting is gestart met de realisatie van een buurtpark. Binnenkort wordt dit terrein deels in erfpacht gegeven aan de buurtstichting en deels intern overgeheveld van Vastgoed naar Ruimte (als openbare voorziening met wadi).

De aan bewegingsonderwijs gerelateerde binnensportaccommodaties worden beheerd en geëxploiteerd door Maastricht Sport. Laatstgenoemde verzorgt derhalve ook de ingebruikgeving aan onderwijsstichtingen en verhuur aan sportgebruikers. Indien een binnensportaccommodatie niet volledig wordt benut qua capaciteit, dan ligt dit risico van (gedeeltelijk) leegstand in eerste instantie bij Maastricht Sport. Mocht een accommodatie volgens het beleidskader niet meer benodigd zijn voor bewegingsonderwijs en/of sportgebruik dan zal de accommodatie volledig in eigendom komen van Vastgoed en zal een eventuele herbestemming worden onderzocht.

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 01.01.2022 geactualiseerd. De portefeuille sportaccommodaties beschikt niet over een post onvoorzien.

8.3.3.1 Leegstand

Zie ook het gestelde onder paragraaf 8.3.2.4. Gedurende enige tijd wordt voor één buiten gebruik gestelde buitensportaccommodatie gewerkt aan een andere invulling. De kosten die samenhangen met de leegstand (ozb en waterschapslasten, maaien velden, incidenteel herstel hekwerk) komen ten laste van het frictiebudget buitensport.

Met betrekking tot de kosten die gemoeid waren met de sloop van het kleedclubgebouw in Boschpoort (RKBFC), het aanpassen van de voormalige tennisaccommodatie Itteren (sloop van de banen), het verwijderen van de versleten kunstgrasmat in De Heeg, de sloop van de kantine en het saneren van bodemverontreiniging van Scharn-Akersteenweg en het ontmantelen c.q. slopen van de accommodatie aan de Toustruwe werd met succes een verzoek gedaan voor inzet van de Krimpgelden (Regeling Krimpgelden Maastricht-Heuvelland 2016-2020 met uitloop naar 2023). 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 eventuele restant boekwaarden van de vrijgekomen accommodaties, waarbij wordt aangetekend dat Sportbeleid doorgaans een onttrekking initieert en zo'n afgestoten buitensportaccommodatie nadien zelden een sportbestemming behoudt. Omdat de deelportefeuille Sportaccommodaties niet beschikt over een post onvoorzien, maar wel over een voorziening frictiekosten vrijgekomen buitensportaccommodaties wordt het risico niet meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 8.6). De voorziening is vooralsnog voldoende om alle risico's te dekken.

Bij de besluitvorming in 2023 met betrekking tot de 2^e tranche binnensportaccommodaties zal ten aanzien van de aan de sportfunctie te onttrekken (binnensport-)accommodaties expliciet op de afwikkeling van de bestaande restantboekwaarden en frictiekosten moeten worden ingegaan.

Ten aanzien van gymzaal Mariaberg en sportzaal Mariënwaard is per raadsbesluit over de pre-begroting 2021 van juni 2020 besloten dat deze locaties worden gesloten in het kader van de bezuinigingsopgave. In bovenstaand raadsbesluit is geen rekening gehouden met frictiekosten als gevolg van (tijdelijke) leegstand van de binnensportaccommodaties. In de nog vast te stellen beleidsnotitie 2^e tranche binnensportaccommodaties wordt ingezet op een aparte voorziening voor dergelijke frictiekosten, waarin ook bovengenoemde beide binnensportaccommodaties worden opgenomen. Mocht de Raad hier positief over besluiten, dan vervalt de risicoreservering.

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. Daarover wordt hier dan ook niet gerapporteerd.

Dat is anders ten aanzien van de Boulodrome en het Geusseltstadion. Het risico ligt daar bij de gemeentelijke Vastgoedorganisatie. In theorie is het Geusseltstadion ook bruikbaar voor andere



bezigheden dan alleen de MVV-activiteiten. In de praktijk is dat echter vrijwel niet realiseerbaar vanwege:

- de speel- en trainingstijdstippen van de BVO MVV (deze heeft geen andere trainingsfaciliteit);
- de combinatie met de vaak benodigde tijd voor op- en afbouw bij een evenement;
- de kwetsbaarheid van de kunstgrasmat die voor veel denkbare activiteiten beschermd c.q. afgedekt moet worden hetgeen tijdrovend en kostbaar is;
- de maximering qua uren dat de grasmat gebruikt mag worden (voor welke activiteit dan ook) op basis van de garantiebepalingen van de leverancier.

Bovendien is er vooralsnog nauwelijks vraag naar een alternatief gebruik van het Geusseltstadion.

8.3.3.3 Onderhoudsvoorziening

De onderhoudsvoorziening is bepaald voor zowel de binnen- als de buitensportaccommodaties en is gebaseerd op (geactualiseerde) meerjarenonderhoudsplannen conform de NEN2767 methodiek. De werkwijze voor de sportvoorzieningen is gelijk aan die van de reguliere Bebouwd onroerend goed portefeuille zoals besproken in paragraaf 8.1.1.3. Het risico bij de onderhoudsvoorziening bestaat veelal uit onvoorziene omstandigheden zoals calamiteiten en dito verborgen gebreken. Deze zijn niet of nauwelijks te becijferen en daarom PM.

8.3.3.4 Politieke besluitvorming

Zoals eerder vermeld, is in het Raadsbesluit over pre-begroting 2021 van juni 2020 opgenomen dat, vooruitlopend op de 2e tranche binnensportaccommodaties, de gymzaal Marienberg geen functie meer heeft voor wat betreft bewegingsonderwijs. Deze gymzaal is per 8 april 2022 overgeheveld naar Vastgoed en wordt tijdelijk verhuurd aan SCM boxing welke optreedt als hoofdhuurder. Overige sportgebruikers zijn in overleg herplaatst naar andere binnensportaccommodaties.

In 2021 is gebleken dat de sportzaal aan de Marienwaard niet meer benodigd is voor bewegingsonderwijs voor de enige overgebleven school voor speciaal onderwijs in dit gebied, de Talententuin. Deze school heeft wegens verplaatsing van een gedeelte van de leerlingen naar de Porseleinstraat voldoende sportcapaciteit met hun eigen inbandige gymzaal.

Vooruitlopend op bestuurlijke besluitvorming over de nota 2e tranche binnensportaccommodaties heeft de gemeenteraad in februari 2022 ingestemd met het verlenen van een voorbereidingskrediet voor de planvorming van nieuwe of te renoveren gymzalen in Scharn, aan de Groene Loper en de Heeg, en een sportzaal in Belfort. Het streven is om de planvorming, besluitvorming en realisatie zo veel als mogelijk aan te laten sluiten op de planning van de huisvestingprojecten voortvloeiend uit het IHP Kindcentra.

Overige binnensportaccommodaties volgen na de besluitvorming over het raadsvoorstel 2e tranche Binnensportaccommodaties. Dit beleidsproduct kent een koppeling met het IHP Kindcentra en het IHP VO vanwege de wettelijke plicht voor gemeenten om te voorzien in accommodaties voor bewegingsonderwijs. Besluitvorming van deel 1 van de nota 2e tranche binnensportaccommodaties is voorzien in Q3, tegelijkertijd met de actualisatie van het IHP PO. In het 2e kwartaal 2023 leggen we de raad de businesscases voor over de binnensportvoorzieningen nabij KC Scharn, KKC Belfort, KKC Groene Loper en ter vervanging van sporthal De Heeg. Hierbij haken we aan bij de planning van de nieuwbouw van deze kindcentra. In deel 2 van de nota 'Tweede tranche toekomstbestendige binnensportaccommodaties 2023- 2033' vindt koppeling plaats met het IHP VO. Dit deel wordt 3 maanden na raadsbesluit IHP VO ingediend voor besluitvorming door de raad. Onderzocht wordt wat de gevolgen zijn van het al dan niet later bestuurlijk vaststellen dan Q2 2023 van het IHP VO.



Hiernaast zijn er nog binnensportaccommodaties die gebruikt worden voor bewegingsonderwijs, maar niet in eigendom zijn van de gemeente. Dit zijn veelal in pandige gymzalen en in eigendom van het schoolbestuur. Schoolbesturen in het PO en SO ontvangen van de gemeente een jaarlijkse exploitatiekostenvergoeding en schoolbesturen in het VO ontvangen dit van het Rijk. Deze niet-gemeentelijke binnensportaccommodaties maken geen onderdeel uit van deze MPG.V.

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 Maastricht Sport waardoor hiervoor (hetzij de gebouwen hetzij de ondergronden na sloop) een andere aanwending moet worden gevonden. Afgezien van de eerdergenoemde buitensportaccommodaties waar dit al speelt c.q. speelde, is het risico op dit moment niet te kwantificeren.

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	€ 35.000,- + PM

Het totale risico sportaccommodaties wordt daarmee ingeschat op basis van de huidige risicoanalyse op € 35.000 + PM.

8.3.4 HERONTWIKKELINGSPANDEN

Het voormalige clubgebouw Scharn-Akersteenweg is in 2021 gesloopt. Het voormalige clubgebouw aan de Toustruwe is momenteel in beheer bij onze leegstandsbeheerder maar wordt in Q1-2023 gesloopt. Voor de accommodaties Borgharen, Itteren en De Heeg is een nieuwe partij gevonden; die gebouwen blijven in stand en zijn in erfpacht uitgegeven. Voor de buitensportaccommodatie (gebouw en twee velden) in Itteren, thans bij een leegstandsbeheerder ondergebracht, wordt een nieuwe invulling gezocht. Voor eventuele her te ontwikkelen binnensportaccommodaties wordt verwezen naar paragraaf 8.3.3.5 'demografische druk'.

8.3.5 RESULTATEN SPORTACCOMMODATIES

8.3.5.1 Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat (exclusief resultaat apparaatskosten) 2022 ziet er als volgt uit:

Binnensport	€ 6.000,-
Buitensport	€ 24.000,-
Geusseltstadion	€ - 23.000,- (N)
Geusseltbad	€ 39.000,-



Er zijn in 2022 bijzondere lasten geweest in de vorm van hertaxaties voor de verzekeringen . Veel andere kosten, ontstaan door of verband houdende met leegstand, zijn ten laste gebracht van de voorziening frictiekosten leegkomende buitensportlocaties.

Waar mogelijk, werd een beroep gedaan op de krimpelden zoals bij noodzakelijke sloop.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2022	Resultaat bijzondere baten / lasten 2022
Portefeuille sportaccommodaties	€ 47.000,-	-€ - 28.000 (N)

8.3.5.2 Vooruitblik

Voor 2023 wordt voor de portefeuille voor binnensport en buitensport gehoopt op minimaal een neutraal resultaat. Gelet op de coronacrisis is dat voor het Geusseltstadion geenszins helder omdat onduidelijk is of de BVO MVV de betalingsregeling in het kader van de coronacrisis kan nakomen.

Voor het Geusseltbad geldt dat het resultaat over 2022 niet leidt tot een positieve(re) verwachting voor 2023. Op basis van de position paper voor het Geusseltbad kan € 1,3 mio worden geïnvesteerd in onvoorziene zaken die niet in de MJOP staan óf die wel in de MJOP staan maar omwille van 10-jarig onderhoud naar voren worden gehaald zodat het bad hopelijk slechts één langere periode gesloten hoeft te worden. Vanwege de complexe voorbereiding , uitvoering en geschiktste moment voor sluiting van het bad, is dit voorzien voor einde 2024.

De te verwachten resultaten kunnen worden beïnvloed door het manifesteren van risico's waar op dit moment nog geen inschatting van te maken is en daarom zijn gekwantificeerd als PM.

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2023
Portefeuille sportaccommodaties	PM	-€35.000 + PM



8.4 Bebouwd onroerend goed (BOG)

8.4.1 ALGEMEEN

Per 1 januari 2022 bedraagt de totale bruto vloeroppervlakte van de BOG-portefeuille inclusief het MECC-complex circa 300.000 m² BVO. De totale boekwaarde bedraagt circa € 151 mln., de totale WOZ-waarde bedroeg in 2022 circa € 178 mln.

Uitgangspunt voor de vastgoedexploitatie is dat de portefeuille als geheel minimaal kostendekkend is (Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2022). 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) of een andere invulling te geven. 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 gebracht en de vastgoedkeuzemogelijkheden per object zijn in 2019 gebundeld in een portefeuilleplan voor de vastgoedportefeuille.

Ten aanzien van de SCM-panden (sociale, cultureel, maatschappelijk) is geconcludeerd dat hier de grootste ontwikkelingen gaande zijn waar de portefeuille mee te maken krijgt. De ontwikkelingen zijn per beleidsveld uitgewerkt en zijn geactualiseerd naar status 01.01.2023.

SCM-onderdeel Economie & Cultuur

Voor de culturele panden zijn de volgende beleidsontwikkelingen 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 in de cultuursector. 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 wordt een aantal speerpunten genoemd die van belang zijn voor het gemeentelijk 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 te aanvaarden. Deze voorzieningen worden met name in voormalige industriële gebieden gezocht¹⁸.

Inmiddels zijn er door het College vier beleidsstukken vastgesteld die voortkomen uit de economische en de cultuurvisie: plan van aanpak creatieve maakindustrie, het broedplaatsenbeleid, het atelierbeleid en het vrijplaatsenbeleid. Deze stukken worden onderstaand nader toegelicht en er is een koppeling gemaakt met de gevolgen van deze beleidskeuzes voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Creatieve Maakindustrie (2019-2022)¹⁹

Het is een uitwerking van de economische visie 2020 'Made in Maastricht' en een vervolg op de Impuls Creatieve Industrie (2014-2018). De creatieve maakindustrie is een verzameling van onderling verweven sectoren waar creativiteit en voortdurende vernieuwing core business zijn en bestaat uit kunst, media en entertainment en creatieve zakelijke dienstverlening. Er is een nauwe overeenkomst met het broedplaatsenbeleid zoals hieronder omschreven. Vanuit Vastgoed wordt meegedacht naar locaties voor tijdelijke woningen voor de doelgroep in samenwerking met SAM en het tijdelijk inzetten van locaties middels het leegstandsbeheer.

Broedplaatsenbeleid (2019)

Dit is in 2019 uitgewerkt in het Plan van aanpak start-ups, broedplaatsen en incubators (2019). Hierbinnen worden starters en nieuwe economische activiteiten gehuisvest die met name gericht zijn op economische groei²⁰. Sinds 2019 richt de gemeente zich daarbij op twee speerpunten: het ontwikkelen van fysieke plekken waar startende bedrijven een aantal jaren kunnen groeien (1) en het begeleiden van starters en start-ups in hun groei proces (2). Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het versterken van het netwerk, de financiering of het bedrijfsmodel. Jaarlijks investeert de gemeente hier (sinds 2019) € 150.000,- in.

Atelierbeleid 2022-2024

Het Atelierbeleid is een van de uitwerkingen van de Cultuurvisie 2020 en door het college vastgesteld op 15 februari 2022. Middels het atelierbeleid worden (startende) professionele kunstenaars gehuisvest die met name gericht zijn op artistieke groei binnen een culturele carrière. De uitvoering ligt grotendeels in handen van atelierorganisatie Stichting Ateliers Maastricht (SAM). Met het geactualiseerde atelierbeleid krijgt SAM de ruimte om meer slagen te maken, met name op het vlak van talentontwikkeling en het meer zichtbaar maken van de kunst. Het doel hiervan is om de

¹⁸ Cultuurvisie 2020 "Cultuur maakt Maastricht, Maastricht maakt cultuur", vastgesteld op 29-11-2019 door de Raad.

¹⁹ Plan van Aanpak Creatieve Maakindustrie 2019-2022, vastgesteld op 11 juni 2019 door het College.

²⁰ Plan van aanpak start-ups, broedplaatsen en incubators, 2019



inkomenspositie van kunstenaars te versterken en doorgroei te bevorderen zodat het permanente atelierbestand van de gemeente ook in de toekomst toegankelijk blijft. Dit gebeurt binnen 4 thema's:

1. Ruimte voor talentontwikkeling (permanente ateliers)
2. Het bieden van een opstap (tijdelijke ateliers)
3. Kunstrijke binnenstad
4. Woon-werk ateliers in aandachtswijken²¹.

In 2022 zijn er op 2 plekken binnen de gemeentelijke portefeuille ateliers toegevoegd: Mariastraat 13 en Elisabeth Strouvenlaan 51 a.. Cultuur zoekt daarnaast ook de samenwerking met externe partners om te kijken welke kansen er in hun vastgoed mogelijk nog zijn. Voor de ambitie om de permanente woon-werkateliers te laten stijgen van 5 naar 11 lag er wel een aanknopingspunt in ons gemeentelijk vastgoed: de gymzaal aan de Kasteel Schaloenstraat 8 die nu wordt ingezet als werkatelier. Uit het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek naar de realisatie van zes permanente woon-werkateliers op dit adres voor startende creatieve makers is gebleken dat het niet mogelijk was om een sluitende businesscase te krijgen²².

Vrijplaatsenbeleid (2021)

Net als het atelierbeleid en het broedplaatsenbeleid is het vrijplaatsenbeleid door het College uitgewerkt. De uitwerking van het vrijplaatsenbeleid gebeurde in opdracht van de gemeenteraad gegeven de verplichting in de programmabegroting van 2020. Met het vrijplaatsenbeleid wordt beoogd de positieve kanten van vrijplaatsen verder te ontwikkelen en met beleid sturen op het voorkomen van negatieve effecten. Er is daarvoor een aantal randvoorwaarden bepaald. Als eerste dat gebruikers van vrijplaatsen een gebruikersovereenkomst afsluiten voor een bepaalde periode. Dit borgt alle aspecten voor een veilig en legaal gebruik waarbij rekening wordt gehouden met de omgeving. De tweede randvoorwaarde is dat gebruikers een kostendekkende gebruikersvergoeding betalen. De derde randvoorwaarde is dat het pand in overeenstemming met de wet- en regelgeving moet worden gebruikt²³.

Aanvullend heeft de gemeente het faciliteren van vrijplaatsen in 2021 uitbesteed aan leegstandsbeheerders. De leegstandsbeheerders zijn via een aanbesteding geworven en worden gestimuleerd om vrijplaatsen te faciliteren en goed gebruik te borgen. Ook wordt deze beheerder gevraagd niet alleen als beheerder op te treden, maar ook als ondersteuner van initiatieven op het gebied van zelfwerkzaamheid en zelfbeheer.

Een aantal specifieke ontwikkelingen op pandniveau is onderstaand verder uitgewerkt:

- **Timmerfabriek:** Vanaf 2019 is er naar een invulling gezocht voor het resterende Timmerfabriek-Zuid gedeelte. Dit is de expositieruimte op de 1^e verdieping en de ruimte op de BG die door de Muziekgieterij tijdens de verbouwing werd gebruikt. Eind 2019 is de ruimte tijdelijk verhuurd aan Intro in Situ (voor 1 jaar). De ruimte is per 1-1-2021 opgeleverd door Intro in Situ en inmiddels is de verhuring van Tifa Zuid op de markt gezet door een externe makelaar waarbij partijen uitgenodigd worden om met een gebruikersplan voor deze locatie te komen. In december 2022 heeft het College ingestemd met een verhuring die zal ingaan zodra de omgevingsvergunning zal worden verleend. Met name de aspecten bestemmingsplan en brandveiligheid zijn hierbij risico's en kunnen mogelijk voor een vertraging zorgen;

²¹ RIB "Actualisatie Atelierbeleid 2022-2024", vastgesteld op 15-2-2022 door het College van B&W.

²² Collegevoorstel " Ruimte voor verbeelding en vakmanschap- Actualisatie Ateliersbeleid 2022-2024", vastgesteld op 15-2-2022 door het College van B&W

²³ RIB Vrijplaatsenbeleid, april 2021



- Herhuisvestigingsonderzoek Culturele Instellingen: Het bouwproject Centre Ceramique is opgeleverd. De locatie Sint Maartenspoort 2 is in de zomer van 2021 vrijgekomen door vertrek van de muziekschool naar het Centre Ceramique. Hiervoor loopt een herbestemmingsonderzoek en dit is nader uitgewerkt in paragraaf 8.4.4.2.
- Broedplaatsen: In 2019 heeft Stichting Ateliers Maastricht (SAM) een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor de mogelijkheid van een culturele broedplaats in Francois de Veyestraat 8. Dit heeft niet geresulteerd in een sluitende businesscase waardoor er in 2020 verder onderzoek heeft plaatsgevonden naar de mogelijkheden om hier een broedplaats te vestigen. Ook dit heeft niet geleid tot een sluitende businesscase. In 2022 zijn de mogelijkheden onderzocht om via de aanbesteding leegstandsbeheer de locatie in te zetten als broedplaats voor stichting Qeske. Deze heeft per 1 januari 2023 de huurovereenkomst getekend voor het 1^e deel van het gebouw. Per 1 juli 2023 zullen zij het volledige gebouw voor maximaal 10 jaar huren. Daarnaast is de broedplaats van de Sint Maartenslaan 26, vanwege de DSM Ontwikkeling, succesvol verplaatst naar Boschstraat 45.

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:

- Statensingel 9-11: Per 1 januari is de nachtopvang van het Leger des Heils overgenomen door Levanto na een aanbesteding van deze dienst. De beleidsmatige wens is overigens om de nachtopvang af te bouwen.
- Kinderboerderij Limmel, Judeaweg 110: in 2023 zal getracht worden om met de gebruikers van de kinderboerderij en de bijbehorende schuur een huurovereenkomst te bewerkstelligen.

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. In 2020 zijn aanpassingen op het gebied van brandveiligheid in het Theater aan het Vrijthof uitgevoerd en opgeleverd per februari 2021. Inmiddels loopt hier een onderzoek naar mogelijkheden voor het realiseren van een middenzaal. Zo is er ook het onderzoek naar de gevolgen van het nieuwe huisvestingsconcept COMIC voor Randwycksingel 22 en Mosae Forum 10. Vanwege de Corona crisis is dit onderzoek uitgesteld en zal in de loop van 2023 moeten 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 is tevens een aantal forse investeringen gedaan zoals bijvoorbeeld de



investering in het Mecc-complex (zie paragraaf 5.3.3) en waar mogelijk worden de exploitatiemogelijkheden van panden verder verbeterd.

Ten aanzien van de *woningen* is reeds in 2012 bepaald dat deze, verdeeld over een aantal jaarschijven, afgestoten zouden worden. Begin 2023 zal de laatste verkoop gerealiseerd worden. Een beperkt aantal woningen blijft nog in portefeuille (zie paragraaf 8.4.2.2). De woonportefeuille is daardoor nog maar heel beperkt en bestaat met name uit woningen die nog een raakvlak met een beleidsveld hebben (bijvoorbeeld een dienstwoning bij een gemeenschapshuis).

Wonen boven Winkels Maastricht N.V. (WbWM)

Dit onderdeel van de portefeuille omvat 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 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 471 eenheden in beheer, waarvan 14 eenheden bedrijfsmatig onroerend goed (winkels) betreffen. Het merendeel van de wooneenheden heeft een huur onder de liberalisatiegrens. Er worden geen nieuwe eenheden meer toegevoegd. Het dagelijks beheer, operationele directievoering en de bedrijfsvoering wordt namens de drie aandeelhouders uitgevoerd door VB&T.

Door ontwikkelingen op de markt en de hoge onrendabele toppen heeft de (toenmalige) Raad van Commissarissen WbWM in 2015 besloten om de portefeuille niet verder uit te breiden en de lopende projecten stop te zetten. Door verder geen ontwikkelactiviteiten meer op te zetten is het karakter van de vennootschap veranderd van een ontwikkelorganisatie naar een beheerorganisatie. De aandacht is komen te liggen op waarde-behoud van het gerealiseerde vastgoed en verbetering van de financiële positie van de NV WbWM. Wel wordt er gekeken naar mogelijke/wenselijke toekomstscenario's voor de vastgoedportefeuille van de NV WbWM. Hieromtrent zullen naar verwachting in 2023 nadere voorstellen kunnen worden gedaan.

8.4.2.2 Verkopen

De voorbereidingen voor de verkopen van de woningen Ambyerstraat Zuid 72, Brigidastraat 63 en 63A, Kapelaanstraat 72 en 73 zijn in 2022 verder opgepakt. Daalstraat 56 is in 2022 verkocht. Brigidastraat 63 en 63 A zal in de loop van 2023 worden verkocht. Ten aanzien van Ambyerstraat-Zuid 72, Kapelaanstraat 72 en 73 is besloten om de verkopen voorlopig uit te stellen. Tussen de taxatiewaarde in vrije staat en in verhuurde staat (aan een derde partij) is immers sprake van een te groot verschil. Daarbij is te verwachten dat een verkoop in verhuurde staat niet zal leiden tot acceptabele biedingen (gezien de relatief lager huurprijzen en op nemen bedingen vanuit het buy to let beleid). Mocht zich een beter moment voordoen, dan zullen alsnog deze verkopen worden opgepakt.

Daarnaast hebben in 2022 nog 2 verkopen, plaatsgevonden. Zo zijn Sint Maartenslaan 26 en Turennestraat 30 medio 2022 (juli) verkocht t.b.v. de vestiging van het nieuwe DSM-kantoor in aastricht.

8.4.2.3 Leegstand

Vanwege de aantrekkende vastgoedmarkt is er vanaf 2016 sprake van meer vraag naar vastgoed en kreeg de gemeentelijke vastgoedportefeuille voor het eerst te maken met leegstandspercentages die vergelijkbaar zijn met de gezonde frictieleegstand (2%). De verwachting was dat dit ook in 2020 nog verder zou doorzetten. Dit lage leegstandspercentage wordt naast de aantrekkende economie mede veroorzaakt door het sturen op het 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.

Het leegstandspercentage komt in deze vergelijking voor 2022 uit op 7,7% (3,6% in 2021). Dit is een forse stijging ten opzichte van 2021. De Corona Crisis heeft geen invloed gehad. Dit heeft zowel in 2020, 2021 en 2022 nog niet geleid tot extra leegstand op het leegstandspercentage. De energiecrisis heeft dit duidelijk wel. De stijging wordt grotendeels veroorzaakt door hogere energiekosten van het leegstaand vastgoed. Het leegstandspercentage wordt namelijk gebaseerd op de kostprijshuren voor de leegstand en daar maken de energiekosten onderdeel van uit.

Voor alle leegstaande panden lopen momenteel onderhandelingen over verhuur of worden businesscases uitgewerkt. De vrijkomende panden Elisabeth Strouvenlaan 51a, Mariastraat 13, Statensingel 9-11 en Maastrichter Pastoorstraat 25 zijn inmiddels weer gevuld met nieuwe verhuringen. Voor Francois de Veyestraat 8 is er vanaf 1 januari 2023 ook sprake van een gedeeltelijke verhuring die per 1 september 2023 volledig verhuurd zal zijn. Ook de Gentiaanstraat 1 kent een nieuwe huurder, tijdelijke verplaatser Radar, i.v.m. de realisatie van het Kernkindcentrum Belfort. President Rooseveltlaan 213 zal in de loop van 2023 worden overgedragen naar de onderwijsportefeuille. In 2021 is de voormalige gymzaal in Mariaberg overgedragen van Onderwijs naar de BOG-portefeuille. Er is ten aanzien van dit vastgoedobject nog geen sprake van een kostprijsdekkende verhuring omdat de huidige huurder maar slechts een gedeelte van de beschikbare tijd gebruik maakt van het gebouw. Er ligt zowel bij de huurder als bij de gemeente als verhuurder de opgave om een medehuurder te vinden. Dit duurt langer dan verwacht en alle mogelijkheden worden onderzocht.

Inmiddels hebben wel een aantal huurders aangegeven de huur te willen beëindigen: Courtoisstraat 30 (per augustus 2023) en Vrijthof 19 (datum nader overeen te komen). Daarnaast zal Professor Mullerstraat 56 per 1 april worden opgeleverd ten behoeve van de ontwikkeling rondom Mosa Porselein.

Ten aanzien van het leegstandsbeheer heeft er in 2021 opnieuw een aanbesteding plaatsgevonden. Hiermee is het leegstandsbeheer en het beheer van de bedrijfsverzamelgebouwen ondergebracht bij drie externe partijen. In principe kan er in totaal 4 jaar met dezelfde partijen gewerkt worden (d.w.z. tot 2025), 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 2022 bedraagt dit percentage per 31.12.2022 7,7% (dit is het reële scenario).

Vanaf 2023 zal het leegstandspercentage, bij ongewijzigde omstandigheden, op 7,7 % liggen. Dit cijfer is gebaseerd op het verleden en de werkelijke verwachting, hoewel onzeker, is dat het leegstandspercentage daadwerkelijk lager komt te liggen. Dit vanwege ontwikkelingen bij o.a. Francois de Veyestraat 8 en Boschstraat 45 die nu zwaar bepalend zijn voor dit percentage. In 2023 is daar sprake van verhuringen. 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 2022 nog 5,7%.

Leegstand / huurderiving reële scenario

	2020	2021	2022	2023
Maximaal te realiseren huuropbrengst	2.930.000	3.314.000	3.460.000	3.818.000
Reële scenario huurderiving o.b.v. 5% (2020), 3,6 % (2021) en 7,7% (2022)	67.000	99.000	125.000	294.000

*zie ook toelichting wijziging berekening leegstandspercentage vanaf 2019, paragraaf 8.4.2.3

Het leegstandsrisico voor de BOG-portefeuille voor 2023 bedraagt € 294.000,-.

8.4.3.2 Bezetting van accommodaties

Ondanks het lage leegstandspercentage is er in de BOG-Portefeuille 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.

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 vergunningentrajecten, het aanbesteden en de overspannen bouwmarkt van dit moment.
- Er vinden diverse grote verbouwingstrajecten plaats waarbij regulier onderhoud wordt meegenomen in de betreffende projecten. Hierbij moet gewaakt worden voor vroegtijdige onder-



uitputting 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 is een verplichting in het kader van de aanbestedingsregels en 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. Momenteel worden de mogelijkheden onderzocht om dit in percelen aan verschillende schildersbedrijven te gaan gunnen.
- 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. Daarnaast heeft dit ook tot gevolg dat er vaak grotere budgetreserveringen voor planmatig onderhoud moeten worden opgenomen.

Vooralsnog wordt dit risico als PM opgenomen.

8.4.3.4 Politieke besluitvorming

Bestuurlijke ambities kunnen een vastgoedrisico vormen. Zo is er een mogelijk risico dat tot aanpassingen van objecten binnen de bestaande portefeuille leidt of dat 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. In 2020 heeft hierover besluitvorming plaatsgevonden.

Door de vaststelling van de Programmabegroting 2021 is het effect van deze bezuinigingen in te schatten. In 2019 zijn de betreffende maatregelen geïnventariseerd en onderstaand is de stand van zaken van de actuele risico's weergegeven:

- **Maatregel 6.1 (Sociaal) Maatregel niet benutte incidentele Sociaal Investerings Fonds (SIF)-gelden laten vrijvallen.** Er was € 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. Hoeve Rome heeft in 2020 en 2021 geen plan van aanpak aangeleverd waardoor de gereserveerde SIF gelden vrij zijn gevallen. Inzake het plan van aanpak van Kinderboerderij de Heeg lopen momenteel bezwaarprocedures. Door het vrijvallen van de middelen komt de toekomstbestendigheid van deze laatste twee genoemde voorzieningen onder druk te staan. Voor de kinderboerderij Hoeve Rome wordt nu gekeken naar verhuur in huidige staat tegen kostprijsdekkend tarief.
- **Maatregel 12.1 (Cultuur) Subsidie RTV Maastricht terugbrengen.** RTV Maastricht heeft de onderhuur in Centre Ceramique begin 2021 beëindigd en deze is begin 2022 opnieuw ingevuld met een verhuring aan het Werkcentrum. Deze zijn verplaatst in verband met de DSM ontwikkeling. Hiermee zijn problemen voor de exploitatie van Centre Ceramique voorkomen.
- **Maatregel 12.3 (Cultuur) Niet uitbreiden opslaghal Watermolen 11.**



Door het schrappen van het jaarlijkse budget voor uitbreiding (€ 50.000), 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. Er komt in 2023 wel nieuwe ruimte vrij binnen de Watermolen 11 waarvoor Centre Ceramique heeft aangegeven met een voorstel te gaan komen.

- **Maatregel 12.4 (Cultuur) Timmerfabriek deels commercieel invullen.**

Timmerfabriek Zuid staat momenteel leeg en 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. Momenteel is er een huurovereenkomst gesloten onder voorbehoud verkrijgen omgevingsvergunning. De verwachting is dat rond de zomer 2023 definitief duidelijkheid zal ontstaan. (zie ook paragraaf 8.4.2.1).

- **Maatregel 12.10 (Cultuur) Stoppen subsidie Bureau Europa**

Bij behandeling van de prebegroting 2021 is een motie aangenomen waarbij niet volledig gestopt wordt met het subsidiëren van Bureau Europa maar dat er structureel een bedrag van € 100.000 gekort wordt op de subsidie en de mogelijkheden voor samenwerking met Marres (Capucijnenstraat 98) worden verkend. Vanwege Covid is dit pas per 2022 geëffectueerd. Dit kan betekenen dat de huidige locatie van Bureau Europa, het toonzaal gedeelte van de Timmerfabriek mogelijk komt leeg te staan en hier dan een exploitatierisico ontstaat. Vooralsnog kan Bureau Europa nog aan haar verplichtingen voldoen.

- **Maatregel 12.15 (Cultuur) Veranderen rol Kumulus.**

Kumulus gaat 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 momenteel lastig te kwantificeren omdat er nog geen directe gevolgen voor de vastgoedexploitatie in 2023 zullen zijn. Ook zijn er risico's in de tussentijd gemitigeerd, zoals bij Centre Ceramique. Verder biedt de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid ten aanzien van businesscases bij nieuwe investeringen enig tegenwicht tegen verregaande bestuurlijke ambities. Vooralsnog worden voor 2023 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. De verwachting was dat in 2021 nog 2 voormalige schoolgebouwen, Rijksweg 70 en Stellendaal 15, overgeheveld zouden worden naar de BOG-portefeuille. Inmiddels is hiervan gebleken dat Rijksweg 70 ingezet blijft voor een onderwijsfunctie en dat er een voorkeursrecht is gevestigd op Stellendaal 15 en de verkoop binnen de onderwijsportefeuille zal worden afgewikkeld. In 2021 is wel een voormalige gymzaal in Mariaberg overgedragen die onderdeel uitmaakt van het gebouwencomplex Anjelieren-/Gentiaanstraat. Hiervan blijkt dat deze ook moeilijk te verhuren is. Dit is meegenomen onder leegstand.



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 2022	
2. Bezetting van accommodaties	
3. Onderhoudsvoorziening	
4. Politieke Besluitvorming	
5. Demografische druk	
Totaal risico	294.000,- + PM

De reële risico-inschatting voor de BOG-Portefeuille bedraagt voor de MPGV 2022 € 294.000,- + 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 een korte beschrijving gegeven van deze herontwikkeling inclusief bijbehorend programma, 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



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 (P8 en P1), een expofoyer, een congrescentrum een drietal passages (Forumpassage, Europassage en Maastrichtpassage), 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 P8 (vml. P1), gelegen onder het Forum
- de buitenterreinen, P2 (vml. P6), P10 (vml. P7) en P9 (vml. 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 P1 (vml. P5) aangekocht en in eigendom van de gemeente gekomen.

Actualisatie 2022/2023

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). Per 1 januari 2022 geldt een nieuwe huursituatie.

De buitenterreinen zijn ingericht als (tijdelijke) parkeerplaatsen.

Parkeerterrein P2 (voorheen P6) is een potentiële uit te geven bouwlocatie en maakt onderdeel uit van de bestaande bouwgrondexploitatie Randwyck Noord. Hetzelfde geldt voor parkeerterrein P0, maar dit terrein is verhuurd aan derden, voornamelijk bedrijven. P0 wordt thans sporadisch door Mecc gebruikt als extra (uitwijk)capaciteit in noodsituaties. Naar verwachting zal P0 in de loop van c.q. na 2023 niet meer beschikbaar zijn voor het Mecc i.v.m. een herontwikkeling ter plaatse.

Parkeerterrein P9 – gelegen aan de Demertdwarstraat- met 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.



Voor de overige parkeerterreinen is de bestaande overeenkomst tussen MECC en EMM per 20 december 2019 overgegaan van EMM naar de gemeente Maastricht.

De exploitatie MECC (verhuur van de hallen met bijbehorende ruimtes, het overige gebouwencomplex 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 nog een aanzienlijk bedrag zou investeren. De uitvoering van deze werkzaamheden is gestart medio 2019. De Expo-foyer is reeds in 2019 gereedgekomen, opgeleverd en in gebruik bij Mecc Maastricht BV. De fases B & C (renovatie Forum passage) zijn opgeleverd in februari 2020. Na eindoplevering eind 2021/begin 2022 is er een nieuwe huurovereenkomst voor het hele (vernieuwde) complex opgesteld, ingaande 1-1-2022. Ook is er voor het gehele MECC-complex een actueel MJOP worden opgesteld.

Naar aanleiding van de corona-crisis (Covid-19) heeft het college van B&W in december 2020 besloten tot het nemen van een maatregelen-pakket ten behoeve van het MECC, inhoudende het tijdelijk marktconform aanpassen van de huur aan de gewijzigde marktomstandigheden alsmede het verstrekken van een krediet aan MECC om te voorzien in de noodzakelijke liquiditeit teneinde de exploitatie te kunnen continueren.

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. Reguliere risico's (dus buiten de risico's als gevolg van de Covid-19 pandemie) in continuïteit reiken dan ook verder dan sec de benoemde huurrelatie. Deze risico's zijn momenteel vooraf moeilijk te becijferen en zijn als PM opgenomen.

Na realisatie van de verbouwingsinvesteringen zal -naast een nieuwe huurovereenkomst- ook een actuele risicoanalyse voor de exploitatie MECC worden opgesteld. Deze moet nog worden opgestart.

8.4.4.2 Sint Maartenspoort 2

Een eerder onderzoek naar een hotel (5-sterren niveau) waarbij het gemeentelijk pand St. Maartenspoort 2 samen met het pand van Zuyd Hogeschool aan de Franciscus Romanusweg 90 betrokken zou worden is niet haalbaar gebleken.

Actualisatie 2022/2023

De voormalige huurder/gebruiker Kumulus heeft St. Maartenspoort 2 eind 2021 verlaten en is verhuisd naar Centre Ceramique waardoor St. Maartenspoort 2 vrij is gekomen en een herontwikkeling aan de orde is. Het daartoe in opdracht van de gemeente uitgevoerde herbestemmingsonderzoek is in 2021 afgerond en heeft geresulteerd in 4 (vier) kansrijke scenario's. Op uitdrukkelijk verzoek van de raad is hierin ook de mogelijkheid voor de huisvesting van een Integraal Kind Centrum (IKC) meegenomen. Eén van de 4 (vier) scenario's, te weten Zuyd Hogeschool, heeft echter medio 2021 aangegeven af te zien van de locatie St. Maartenspoort 2. De overige 2 (twee) scenario's zijn on hold gezet. Door de partners van IKC Samen Wyck (Mosa Lira en Samen Spelen) is vervolgens opdracht verstrekt voor het (laten) opstellen van een analyse voor de (eigen) businesscase. In februari 2022 heeft de gemeente de





resultaten hiervan ontvangen, naar aanleiding waarvan ambtelijk aanvullende vragen zijn gesteld. Dit vanwege het feit dat een ongebruikelijke financieringsconstructie is/werd voorgesteld welke niet past binnen de bestaande afspraken van het IHP Kindcentra en Verordening voorzieningen Onderwijs. Daarom is het (wederom) noodzakelijk gebleken om met betrokken partijen zorgvuldig het gesprek te voeren, voordat er bestuurlijk (zowel college als raad) voorstellen zouden kunnen worden gedaan. Daartoe zijn eind oktober en eind december 2022 bestuurlijk overleggen gevoerd met de betrokken partners van IKC Samen Wyck en zijn mogelijke optie's op hoofdlijnen besproken. De haalbaarheid van deze opties is zeer recent door de partners verder uitgewerkt en toegelicht. Ambtelijk worden hierover inhoudelijke en verdiepende vragen (op)gesteld en deze zullen op korte termijn worden voorgelegd aan de partners. Tevens zal de locatie St. Maartenspoort 2 worden meegenomen in het te actualiseren van het IHP PO. Deze actualisatie staat gepland voor besluitvorming Q3-2023. Alsdan zal ook meer duidelijkheid zijn t.a.v. de haalbaarheid en kan verdere besluitvorming (college en vervolgens raad) kunnen plaatsvinden.

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 sinds medio 2021 na vertrek van de muziekschool.

Het reële risico voor het pand Sint Maartenspoort 2 wordt voor de MPG 2022 ingeschat op € 50.000 + PM. Hiervoor is geen specifieke 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. Ook een aantal andere buurtorganisaties en kinderboerderij Limmel maken gebruik van deze ruimte. 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 waterschap.

Het laatste plan voor de ontwikkeling van een doorstroomhuis, een woonvorm waarbij begeleiding wordt geboden bij het zelfstandig wonen, is medio 2020 gestrand. Hierna is onderzocht of de hoeve in zijn geheel kan worden verkocht via een tender ten behoeve van een maatschappelijke functie.



Dit bleek een complexe opgave met een onzekere kans op succes. In december 2022 heeft het college daarop besloten om alleen het woongedeelte en de voormalige kantine te verkopen. Daarnaast zullen vanaf januari 2023 de huidige gebruikers van de schuur en de kinderboerderij een huurovereenkomst aangeboden worden. Hiervoor zal een proces, inclusief procesbegeleider, worden opgezet om te komen tot 1 hoofdhuurder. Hiermee kan (op zijn minst voor een deel) ontruiming worden voorkomen. Vanwege de nog op te starten verkoopprocedure en gesprekken met de bewoners is het risico derhalve op dit moment lastig te kwantificeren.

De maatschappelijke bestemmingswens moet langdurig worden geborgd. De kosten van leegstand zijn vooralsnog gedekt uit het budget herijking herstructurering. Dit was alleen nog in 2021 mogelijk. De verdere kosten van de leegstand en de tenderprocedure zullen ten laste worden gebracht van de verkoopopbrengst.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Formaliseren functie kinderboerderij en beëindigen gebruik verenigingen
2	Langdurig borgen maatschappelijke bestemming
3	Leegstandsrisico

Het reële risico voor het pand Judeaweg 110 wordt voor de MPG 2022 ingeschat op PM. Hiervoor is geen dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object.

8.4.4.4 Francois de Veyestraat 8

Ten aanzien van Francois de Veyestraat 8 is onderzoek gedaan of deze locatie ingezet kan worden als een (culturele) broedplaats. Dit als uitvoering van het broedplaatsenbeleid dat in 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Het betekent concreet dat er een businesscase is uitgewerkt voor Francois de Veyestraat 8.

Sinds 2018 zijn diverse scenario's uitgewerkt hiervoor. De moeilijkheid hierbij is dat het pand maximaal 10 jaar verhuurd worden omdat het daarna wellicht ingezet dient te worden voor de hoogwaterproblematiek. Het langdurig reserveren van het pand voor hoogwaterproblematiek laat een exploitatietekort zien van € 119.000 per jaar exclusief energiekosten (€50.000). In 2022 is samen met Economie en Cultuur en de vastgoedbeheerder I bekeken of het pand ingezet kon worden voor Broedplaats Qeske. Dit heeft per 1 januari ook geleid tot een huurovereenkomst. Vanaf 1 juli 2023 dient het pand door de broedplaats volledig in huur te zijn genomen. Hiervoor dienen de ingebruikgevingen met de huidige gebruikers, die hier jaren om niet gevestigd waren, beëindigd te worden. De broedplaats dient over voldoende gebruikers te beschikken teneinde de huur te kunnen opbrengen. Huurder dient zelf de nodige verduurzamingsinvesteringen te treffen om de energielasten te kunnen dragen. Hiervan moet voor juli 2023 duidelijk zijn of het gelukt is dit te realiseren. Vanwege de nodige onzekerheden en de gedeeltelijke verhuur wordt het leegstandsrisico op de helft van de exploitatiekosten + energie geschat.





Toprisico's

Omschrijving risico

- 1 Tijdelijke economische broedplaats realiseren.

Het reële risico voor het pand Francois de Veyestraat 8 wordt voor de MPG 2022 ingeschat op € 84.500. Hiervoor is geen dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object.

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		€ 170.500 + PM

De reële risico-inschatting voor de herontwikkelingspanden bedraagt voor de MPG 2022 **170.500 + 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 2022 (exclusief apparaatskosten) komt uit op een negatief resultaat van € 174.000,-. Dit negatieve resultaat wordt met name veroorzaakt door de extreem hoger uitgevallen kosten van onderhoud.

Een aantal panden zijn in bovenstaande paragrafen al verder toegelicht (Ontwikkelpanden).

Het resultaat uit bijzondere baten en lasten heeft voor 2022 een positief saldo van € 1.306.000,-. Vanwege de verkoop van de Daalstraat 56 en Sint Maartenslaan 26/Turennestraat 30 is er na aftrek van de verkoopkosten dit jaar sprake van een positief saldo bijzondere baten/lasten. Er is in 2022 één woning verkocht vanuit het actieplan verkoop woningen. De taakstelling is reeds in 2018 behaald. De laatste woning zal begin 2023 verkocht gaan worden en een aantal blijven in portefeuille.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2022	Resultaat bijzondere baten / lasten 2022
Portefeuille BOG	-/- € 174.000,-	+/+ € 1.306.000,-



8.4.5.2 Vooruitblik

Zoals al aangegeven zijn er nog een aantal ontwikkelingspanden. In 2023 zullen voor deze panden de businesscases verder worden uitgewerkt. Daar staat echter tegenover dat er ook huurkorting met de commerciële huurders is overeengekomen als gevolg van de Corona crisis.

Bij het opmaken van de BERAP 2022 en Jaarrekening 2022 is in navolging van de maandelijkse monitoring van de debiteurenpositie ook een inschatting gemaakt van het risico als gevolg van het uitstel van betalingsregelingen. Daarnaast is ook het reguliere debiteurenrisico in kaart gebracht.

Voor 2023 zal er ook sprake zijn van een omzetcorrectie maar die wordt vooralsnog voorzien in de reguliere exploitatie Bebouwd Onroerend Goed. vanwege Dit in verband met de verwachte geringe impact van de huuruitstel-regelingen dankzij de Rijkssteun (hoge Rijksbijdrage Tegemoetkoming Vaste Lasten – TVL).

In de cijfermatige opstelling van de resultaten en de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen van de vastgoedportefeuille voor 2022 is daarom met de gevolgen van de Corona- en Energiecrisis vooralsnog **geen** rekening gehouden.

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2023
Reguliere panden portefeuille BOG	PM	-/- 294.000 + PM
Herontwikkelingspanden	PM	-/- € 170.500 + PM
TOTAAL BOG-portefeuille	PM	-/- 464.500+ 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 01.01.2023 uit circa 911 objecten. De boekwaarde bedraagt per die datum ruim € 31,3 mln. voor OOG waarvan € 15,8 mln. voor de parkeergarages.

	type object	aantal
1	Grond (pacht, gebruik, volkstuin, erfpacht)	891
2	Grond tankstations (huur)	5
3	Grond (jacht/visrecht)	5
4	Parkeergarages	10
5	Overig (vml.NIEGG's)	
	TOTAAL OOG	911



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 beleidsonderwerp “toegankelijkheid” zelden van toepassing. Waar de portefeuille wel panden omvat, zijn die in erfpacht gegeven waardoor de (particuliere) erfpachter de verantwoordelijkheid draagt met betrekking tot dit aspect.

8.5.3 RISICO'S

Het leegstandsrisico voor 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.

Agrarische grond:

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 achtereenvolgend een negatieve ontwikkeling zien, waardoor de inkomsten uit verpachting de laatste jaren gedaald zijn. Voor seizoen 2021-2022 en seizoen 2022-2023 gold voor het eerst sinds jaren een lichte stijging.

Erfpachtgrond:

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 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 in principe alleen maar hoger wordt, kan die canon op een gegeven moment een interessant jaarlijks voordeel opleveren. De grondwaardestijging kent echter een maximering (cf. Algemene Voorwaarden) op basis van een CBS-index. Onder invloed van de achterliggende economische crisis heeft die al jaren een negatief verloop en kruipt nu langzamerhand pas weer omhoog. In combinatie met de toe te passen actuele lage rente bij herziening (ook cf. Algemene Voorwaarden) leidt dit al jaren tot bevrozing van de canons. Mogelijk dat dit de komende jaren gaat veranderen zodat de canons kunnen stijgen.

Het voordeel van canonstijging valt weg in geval van verkoop waardoor het regulier bedrijfsresultaat daalt. Immers verkoop betekent een eenmalige opbrengst, terwijl daardoor de jarenlange canonopbrengst wegvalt en dus het overall bedrijfsresultaat hierdoor structureel afneemt. Dit is weinig beïnvloedbaar omdat een eventueel gemis aan structurele canoninkomsten geen reden is om een verzoek tot omzetting in eigendom (verkoop) te weigeren. Er kleeft dus een ongewis financieel risico aan. Omzetting komt evenwel niet vaak voor.



Ten aanzien van de erfpacht-situatie bij de Bonbonnière geldt een bijzonder risico op het vlak van politieke impact en administratieve c.q. beheermatige betrokkenheid. Dit object vraagt uit zijn aard intensieve ambtelijke betrokkenheid zonder dat daar – adequate kostendekkende inkomsten tegenover staan. Dit komt in mindere mate overigens ook bij andere erfpachtobjecten voor. Voor de sinds augustus 2019 leegstaande Bonbonnière loopt thans een serieus initiatief om te komen tot herinvulling, daarbij (deels) rekening houdend met de geldende bestemming en bijhorende erfpachtvoorwaarden. Een toetsing op de haalbaarheid van dit initiatiefplan is in voorbereiding genomen. Eigenaar (=gemeente), erfpachter en initiatiefnemer sloten hiertoe in December 2022 een intentie-overeenkomst.

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 voor, bijvoorbeeld omgewaaide bomen na storm, illegale afvaldumping etc. Per saldo zullen de kosten wel stijgen door hogere uurtarieven van aannemers en hogere materiaalkosten.

8.5.5 RESULTATEN OOG - PORTEFEUILLE

8.5.5.1 Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat (exclusief resultaat apparaatskosten) bedraagt € 78.514 negatief.

Het resultaat bijzondere baten/ lasten bedraagt € 293.848 positief.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2022	Resultaat bijzondere baten / lasten 2022
Portefeuille OOG	-/- € 79.000	+/+ € 294.000

8.5.5.2 Vooruitblik

Voor 2023 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 voor het seizoen 2022-2023, net als voor 2021-2022 (na jaren van achtereenvolgende dalingen), een lichte stijging zien. Per 1 augustus 2022 is een fors deel van de erfpachtcanons herzien (lees: verhoogd) hetgeen in 2023 voor een meeropbrengst zal zorgen. De voor eind 2023 voorziene verpachting van zo'n 26,5 hectare vrijgekomen agrarische grond zal in seizoen 2023-2024 zorgen voor een hogere pacht opbrengst.

Voor 2023 wordt inzake het regulier bedrijfsresultaat evenwel gestreefd naar een sluitend resultaat (exclusief de ingeschatte risico's). De kans op een positief overall-resultaat hangt samen met het wel of niet schrappen van de jaren achtereen aan OOG opgelegde gemeentebrede taakstelling ter grootte van circa 10% van de baten.

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2022
Reguliere portefeuille OOG	PM	PM
Éénmalig risico portefeuille OOG		-/- € 35.000
TOTAAL OOG-portefeuille	PM	-/- € 35.000 + PM



8.6 Resultaten Vastgoedportefeuille op het weerstandsvermogen

8.6.1 TERUGBLIK

De resultaten 2022 voor de vastgoedportefeuille bedragen:

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2022	Resultaat bijzondere baten / lasten 2022
Onderwijshuisvesting	-/- € 103.000	-/- € 27.000
Sportaccommodaties	€ 47.000	-/- € 28.000
Bebouwd Onroerend Goed	-/- € 174.000	€ 1.306.000
Onbebouwd Onroerend Goed	-/- € 79.000	€ 294.000
TOTAAL Vastgoedportefeuille	-/- € 309.000	€ 1.545.000

Het regulier bedrijfsresultaat voor 2021 bedroeg € 425.000. Het regulier bedrijfsresultaat in 2022 is hierbij ten opzichte van 2021 gedaald met € 734.000.

In 2022 bedraagt het reguliere bedrijfsresultaat -/- € 309.000 en is er sprake van een gezonde, reguliere, vastgoedexploitatie. In 2022 is de vastgoedportefeuille echter ook nog geconfronteerd met de gevolgen van de Corona crisis. Alle gevolgen zoals o.a. huurkorting zijn opgevangen binnen de reserveringen, in de voorziening dubieuze debiteuren, die eind 2020 gemaakt zijn. In 2022 zijn drie panden verkocht en daarnaast zijn er diverse aanloopkosten gemaakt om een aantal panden (woningen) te verkopen in 2023. Overall kan gesteld worden dat de Vastgoedportefeuille een goed bestendig resultaat behaald heeft over 2022. De verwachting is dan ook dat dit in 2023 gecontinueerd zal worden.

8.6.2 VOORUITBLIK

De resultaten van het reële scenario bedragen per 01.01.2023:

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2023
Portefeuille onderwijshuisvesting	PM	-/- € 209.000
Portefeuille sportaccommodaties	PM	-/- 35.000 - PM
Portefeuille BOG	PM	-/- € 464.500 - PM
Portefeuille OOG	PM	-/- € 35.000 - PM
TOTAAL Vastgoedportefeuille	PM	-/- € 743.500 - PM

De benodigde weerstandscapaciteit bedraagt voor de totale vastgoedportefeuille:



Deelportefeuille	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2022 structureel	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2023 structureel	Benodigde weerstandscapaciteit in 2022	Benodigde weerstandscapaciteit in 2023
TOTAAL vastgoedportefeuille	PM	PM	€ 471.000 + PM	€ 743.500 + PM

De structureel benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2023 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. Als gevolg van de ambities uit het Coalitieakkoord 2022 zijn er extra middelen gereserveerd in de Programmabegroting 2023. Voor het IHP Kindcentra betreft dit € 26 mln. en voor het IHP VO € 46 mln (totaal €170 mln). De besluitvorming rondom het primair onderwijs heeft in 2019 reeds plaatsgevonden (€ 45 mln.) en wordt naar verwachting eind 2023 herijkt. De besluitvorming inzake het voortgezet onderwijs wordt eind 2023 / begin 2024 verwacht (zie paragraaf 8.2.2.5).

Na een toename in de MPG 2021 van de benodigde weerstandscapaciteit ten opzichte van de MPG 2020 (€ 58.000) is er bij de MPG 2022 wederom sprake van een toename van de benodigde weerstandscapaciteit ten opzichte van de MPG 2021 (€ 272.500).

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. Dit impliceerde dat er voor de vastgoedportefeuille voor 2019 geen weerstandscapaciteit zou hoeven worden meegenomen.

In de MPG 2019 is de benodigde weerstandscapaciteit van het reële scenario voor 2020 berekend op een positief bedrag van € 123.000 + PM. In de MPG 2020 bedroeg de benodigde weerstandscapaciteit voor 2021 € 413.420 + PM. Dit impliceerde een toename van de benodigde weerstandscapaciteit van ruim € 290.000 ten opzichte van de MPG 2019. In de MPG 2021 bedroeg de benodigde weerstandscapaciteit voor 2022 € 471.000 + PM. Bij de MPG 2022 wordt rekening gehouden met een benodigd weerstandsvermogen van € 743.500 + PM. Hiermee is de benodigde weerstandscapaciteit dus gestegen met afgerond € 272.500 ten opzichte van de MPG 2021.

In onderstaande tabel zijn per deelportefeuille de verschillen in verwachte benodigde weerstandscapaciteit tussen de MPG 2021 en MPG 2022 te zien.

Deelportefeuille	Verwacht resultaat voor 2022 MPG 2021	Verwacht resultaat voor 2023 MPG 2022
Portefeuille onderwijshuisvesting	-/- € 100.000	-/- € 209.000
Portefeuille sportaccommodaties	-/- € 35.000 - PM	-/- € 35.000 - PM
Portefeuille BOG	-/- € 301.000 - PM	-/- € 464.500 - PM
Portefeuille OOG	-/- € 35.000 - PM	-/- € 35.000 - PM
TOTAAL Vastgoedportefeuille	-/- € 471.000 - PM	-/- € 743.500 - PM

Het te verwachten resultaat voor 2023 van de Portefeuille onderwijshuisvesting en de Portefeuille BOG zijn debet aan de toename van de benodigde weerstandscapaciteit (de afname van het verwacht resultaat tussen MPG 2021 en MPG 2022 voor de BOG-portefeuille bedraagt -/- € 272.500).

In onderstaande tabel zijn van de deelportefeuille BOG de verschillen in verwachte benodigde weerstandscapaciteit tussen de MPG 2021 en MPG 2022 te zien.



Deelportefeuille BOG	Verwacht resultaat voor 2022 MPG 2021	Verwacht resultaat voor 2023 MPG 2022
Regulier resultaat BOG portefeuille	PM	PM
Risico's reguliere panden	-/- € 125.000 - PM	-/- € 294.000 - PM
Risico's herontwikkelingspanden	-/- € 176.000 - PM	-/- € 170.500 - PM
TOTAAL portefeuille BOG	-/- € 301.000 - PM	-/- € 464.500 - PM

Binnen de BOG-portefeuille is het verwacht regulier bedrijfsresultaat gehandhaafd op PM mede als gevolg van de coronacrisis. In paragraaf 8.4.5.2 wordt dit nader toegelicht. De verwachte risico's van de reguliere panden zijn voor 2023 hoger ingeschat. Het leegstandsrisico bij de reguliere panden is gestegen van 3,6% naar 7,7%. Hiermee is het leegstandsrisico voor 2023 hoger ingeschat dan vorig jaar. De risico's bij de herontwikkelingspanden zijn ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar. In paragraaf 8.4.2.3 wordt dit nader toegelicht.

Voor de overige deelportefeuilles – onderwijs, sportaccommodaties en onbebouwd onroerend goed – zijn voor de verwachte resultaten van 2023 en de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen geen risico's meegenomen.

In hoofdstuk 10 wordt deze benodigde weerstandscapaciteit meegenomen in de toelichting 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 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 MPGVS zijn de projecten Stad en Spoor en Vestingwerken opgenomen.

Bij het opstellen van de MPGVS 2023 zullen (indien van toepassing) 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.

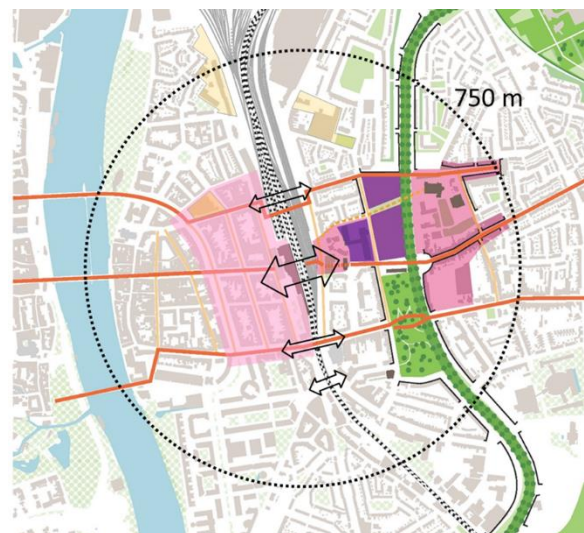
9.3 Overige majeure projecten

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.

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 het station, we transformeren de spoorbarrière naar een zone van beleving waardoor stadsdelen over het spoor verbonden worden.





In december 2021 is door de raad, voortvloeiende uit proces van totstandkoming ambitienota 'over het spoor', het volgende raadsbesluit genomen inzake de 'verkeersstudie stationsomgeving'. Het zijn de volgende stappen in de uitwerking van de ambitienota 'Over het Spoor', de Omgevingsvisie Maastricht 2040 en het actieplan Fietsen in Maastricht 2020 – 2025.

Relevante besluiten / documenten

- Raadsnota 26 februari 2019: - vaststelling ambitienota 'Over het Spoor',
- uitvoeren verdiepend onderzoek verkeerstructuur stationsomgeving,

- Raadsnota 21 december 2021: - een raadsbesluit genomen ten aanzien van verkeersmaatregelen in het stationsgebied. In onderstaande een weergave van de stand van zaken per beslispunt.

1. Akkoord te gaan met de herinrichting van de kruising Wilhelminasingel - Sint Maartenslaan en de aansluiting daarvan op de Wilhelminabrug tot aan de Van Hasseltkade met als doel dit verkeersveiliger en fietsvriendelijker te maken.

Stand van zaken: dit project wordt nu voorbereid voor uitvoering.

2. Het uitvoeren van een pilot autoluw Wyck (Wyckerbrugstraat en omgeving) en de maatregelen te effectueren in definitieve vorm als de pilot leidt tot het beoogde resultaat.

Stand van zaken: Uitvoeren pilot autoluw Wyck (Wyckerbrugstraat en omgeving). Voor dit project loopt eind 2022 en begin 2023 een peiling onder bewoners en ondernemers.

3. Akkoord te gaan met de inhoudelijke doelstelling om de gehele Groene Loper in te richten als een 30 km/ u zone.

Stand van zaken: Dit project wordt in twee stappen uitgevoerd en is op dit moment in voorbereiding.

4. Er is destijds geen besluit genomen over het afsluiten de overweg Duitsepoort.

Stand van zaken: Hiervoor loopt eind 2022 en begin 2023 nog een peiling onder bewoners en ondernemers. Een besluit hierover wordt verwacht medio 2023.

5. Er is in 2021 akkoord gegaan met het voteren van Euro 3,5 miljoen voor bovengenoemde maatregelen uit de hertoe reeds opgenomen reservering in het meerjareninvesteringsprogramma.

- Raadsbesluit Begroting 2023:

Van het oorspronkelijke totaalbedrag van € 300.000 aan exploitatiemiddelen resteert 47.000,- dat inmiddels is ingezet als Kwaliteitsimpuls Wyck/Stationsgebied. Voor de komende jaren zijn voor de ambities specifiek voor de stationsomgeving in 2023 € 200.000,- gereserveerd, en € 75.000,- in 2024, € 25.000,- in 2025 en € 25.000,- in 2026 gereserveerd. In 2022 is met de partners van het project Stad en Spoor nader onderzocht wat mogelijke oplossingsrichtingen zijn voor het transferknelpunt op het station. Kansrijke oplossingen worden gedurende 2023 nader uitgewerkt door ProRail in opdracht van het Rijk, de provincie en gemeente Maastricht. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt een besluit voorbereid tijdens het BO MIRT van november 2023. In 2023 is er tevens een onderzoek gaande naar de kansrijkheid van het Plan Boven het Spoor van de heren Coenen en Soete.



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 rondel de Vijf Koppen in Maastricht over een breedte van 9 meter. Anderhalve week later stortte een 2e deel van de stadsmuur in over een breedte van 5 meter. In het bezweken deel van de muur was tijdens restauratiewerkzaamheden al een uitbuiking geconstateerd.



De werkzaamheden naar aanleiding van het instorten van een deel van de vestingmuur in maart 2019 hebben zich beperkt tot het consolideren en veiligstellen van de nog resterende muur delen middels drie stutconstructies, onderzoek naar de oorzaak van de instorting en een bouwhistorische verkenning van de muur en omliggende vestingwerken. 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: € 800.000 (gerealiseerd en geactualiseerd), inclusief onderzoeken t.b.v. grond voor walmuur en omgeving. Fase 2: opbouw reconstructie walmuur – nog te besteden budget: € 900.000.

Het bedrag van € 900.000 is niet afdoende voor de herstelopgave bij de walmuur. Vandaar dat additioneel 2 x € 750.000 (aanvullend) benodigde investeringsmiddelen vanuit het MJIP Vestingwerken hiertoe reeds door de raad gevoteerd zijn. Dit brengt het totale beschikbare budget voor de restauratie op € 3.200.000,--

Na uitvoerig overleg met een constructeur, architect, RCE, vestingpartners en WMC is in 2022 het definitief ontwerp voor het herstel van de walmuur en het herinrichtingsplan vastgesteld en de omgevingsvergunning aangevraagd welke ook is verleend. De vergunning zal circa medio april 2023 onherroepelijk zijn. Vervolgens kan de aanbesteding starten, waarbij het de verwachting is dat de bouwvoorbereiding en uitvoering 2e helft 2023 zal starten.

Het ontwerp gaat uit van restauratie van de walmuur met het vrijmaken van de weergang (een gang die aan de binnenzijde van de vestingmuur ligt en diende als verdedigingselement). De aarden wal die achter de muur ligt dient daartoe deels afgegraven en verlaagd te worden, waardoor ook de druk die het grondpakket uitoefent op de muur weggenomen wordt. Hierbij wordt de constructieve veiligheid van de muur optimaal geborgd. Bovendien past dit scenario binnen het kader van de Vestingvisie 2010-2025 en worden zo het verhaal en het verleden van de vestingwerken zichtbaar gemaakt.

Parallel aan het vaststellen van het restauratieplan van de walmuur is in 2022 ook gewerkt aan nader onderzoek en het restauratieplan voor het rondel. Bij het rondel was namelijk eveneens een uitbuiking geconstateerd welke inmiddels is gestabiliseerd en afgedekt. Daarvoor moest het gehele rondel uitgegraven worden om de gronddruk op de muren weg te nemen en de oorzaak van de uitbuiking en scheurvorming die tot in de fundering doorloopt te kunnen ontmantelen. Tijdens de ontgraving is belangrijk bouwhistorisch materiaal bloot komen te liggen dat voor de toekomst beschermd dient te worden. Om de restauratie van het rondel goed te laten aansluiten op de restauratie van de walmuur is een overkoepelend inrichtingsplan gemaakt. Voor de restauratie van het rondel is tot nu toe enkel € 750.000 (aanvullend) vanuit het MJIP Vestingwerken gevoteerd, waarmee de stabilisatie en destructief/bouwhistorische onderzoeken zijn bekostigd.



Eind 2022 is op basis van de voorlopige structuurvisie en inrichtingsplan zowel de restauratieaanpak voor de walmuur, het rondeel én een voorlopig inrichtingsontwerp vastgesteld kunnen worden. Het definitieve inrichtingsplan kan pas verder worden uitgewerkt en vastgesteld zodra ook de impact van de restauratie van het rondeel op het omringend gebied inzichtelijk is geworden (2023).

Om de gemeenteraad en de stad op een juiste manier te blijven betrekken willen wij het ontwerp presenteren op een nog nader te bepalen wijze.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Planning <ul style="list-style-type: none">• Financiering restauratie rondeel• Tegenvallende aanbesteding• Onvoorziene archeologische vondsten
2.	Omgevingsmanagement <ul style="list-style-type: none">• Stikstof
3.	Marktprijzen & beschikbaarheid i.v.m. levering van grote hoeveelheid natuursteen
4.	Aanbesteding

Samenvatting

Budget toegekend door het college (april 2019):	€ 1.700.000
Budget uit MJIP Vestingwerken (jaarschijf 2021):	€ 750.000
Budget uit MJIP Vestingwerken (jaarschijf 2022):	€ 750.000
	€ 3.200.000

Budget uit MJIP Vestingwerken (jaarschijf 2023): € 750.000 (rondeel)

Omschrijving	Resultaat (gerealiseerd)	Resultaat budget opbouw scenario
Fase 1: Stabilisatie en veiligstelling	800.000	
Fase 2: Opbouw en reconstructie walmuur		2.400.000



10. RESULTATEN, WEERSTANDSVERMOGEN EN ALGEMENE RESERVE

10.1 Totaal resultaten risicoanalyse

De resultaten van de risicoanalyse en de benodigde weerstandscapaciteit bedragen per 01.01.2023:

	Resultaten risicoanalyse / Reële scenario (CW) 2023	Benodigde weerstandscapaciteit (CW) 2023	Benodigde weerstandscapaciteit (CW) 2022 (MPGV2021)
Bouwgrond in exploitatie (BIE)	3.477.608	4.727.522	627.862
Private initiatieven	-220.000 + PM	220.000 + PM	132.500 + PM
Bouwprojecten	0	376.514	320.883
Overige plannen Ontwikkeling	-449.000 + PM	449.000 + PM	397.500 + PM
Deelnemingen (incl. Belvedere):	-31,0 mln. + PM	31,0 mln. + PM	19,58 mln. + PM
Vastgoedportefeuille:	-743.500 + PM	743.500 + PM	471.000 + PM
TOTAAL	- 28,93 mln. + PM	37,52 mln. + PM	21,53 mln. + PM

Het totale tekort van het reële scenario bedraagt voor de grond- en vastgoedexploitaties per 01.01.2023 € 28,93 mln. + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de grond- en vastgoedexploitaties bedraagt per 01.01.2022 € 37,52 mln. + PM. Het verschil in benodigde weerstandscapaciteit ten opzichte van de MPGV 2021 ad. +/- € 15,99 mln. wordt met name verklaard door:

1) Deelnemingen

De onrendabele top en dus ook de benodigde weerstandscapaciteit van de deelneming Belvédère is met circa € 11,5 mln. toegenomen ten opzichte van de MPGV 2021 terwijl de benodigde weerstandscapaciteit voor de deelneming SOME is afgenomen met € 0,08 mln., per saldo derhalve een toename van € 11,42 mln. (zie hoofdstuk 7.4).

2) Bouwgrond in exploitatie

De doorrekening van het reële scenario en het worst case scenario's BIE en daardoor ook de benodigde weerstandscapaciteit valt afgerond € 4,1 mln. negatiever uit ten opzichte van de MPGV 2021 (zie hoofdstuk 3.4)

3) Vastgoedportefeuille

De reële risico inschatting en daarmee ook de benodigde weerstandscapaciteit valt afgerond € 0,27 mln. negatiever uit ten opzichte van de MPGV 2021 (zie hoofdstuk 8.6).

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 juni / juli 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 private initiatieven, 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. Daarnaast wordt verwezen naar de Financiële verordening gemeente Maastricht 2023, artikel 16 “Reserves, Voorzieningen en Weerstandsvermogen” welke nog door de gemeenteraad moet worden vastgesteld.

10.2 Het benodigde weerstandsvermogen

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 € 37,52 mln.+ PM wordt in de jaarrekening 2022 in relatie gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.



11. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Voor het opstellen van deze MPGCV is voor een uniform systeem van risicomanagement gekozen in de vorm van de RISMAN methode. De introductie van het risicomanagement 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 geïnventariseerde 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 bij 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 uitgifterisico / afzetterisico;
2. Planvertraging;
3. De mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en begeleidingskosten;
4. De mogelijke overschrijdingen van de kosten bouwrijp maken;
5. Stedelijke programmering;
6. Vennootschapsbelasting (Vpb).

Uit de risicoanalyses bij de bouwprojecten blijken eveneens een aantal trends of generieke aandachtspunten bij meerdere plannen voor te komen. Een aantal van deze generieke aandachtspunten betreffen:

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. Vastgesteld budget is niet toereikend.

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.

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 heeft gegeven om het vervolgproces voor de verbouwing van Centre Ceramique, als pilot op te pakken in bouwteamverband. Tot nu toe wordt het werken in bouwteamverband als positief ervaren. (zie paragraaf 5.3.4).

Na de realisatie van de gehele MECC-verbouwing (2023-2024), zal het gehele ontwerp-, voorbereidings- en bouwproces van dit project worden geëvalueerd. Hierbij komen wellicht nog andere aanbevelingen / verbeterpunten aan de orde.

De gemeente Maastricht wordt als eigenbouwer aangemerkt voor de volgende projecten:

- Timmerfabriek – plandeel Muziekgieterij
- Investeringsplan MECC



- Middenzaal -Theater aan het Vrijthof
- Centre Ceramique

Voor deze plannen zijn in het bestek c.q. de selectieleidraad en / of het uitraagdocument 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.

Het jaar 2019 stond, voor de bouwsector, voor een groot deel in het teken van stikstof (PAS) en poly- en perfluoroalkylstoffen (PFAS). De ontwikkelingen met betrekking tot deze twee thema's volgen zich in snel tempo op. Zowel vanuit het Ministerie als de Provincie Limburg is inmiddels beleid ontwikkeld voor de korte en de lange termijn. Landelijk is de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering op 1 juli 2021 van kracht geworden. Daarin biedt het Rijk perspectief hoe de Nederlandse natuur op termijn weer in een gunstigere staat van instandhouding kan komen. Door de stikstof reducerende maatregelen in de bouwsector in deze wet, waren sinds 1 juli 2021 alle werkzaamheden voor aanleg, bouw en sloop vrijgesteld van vergunningplicht (geen plafond). Dit betrof alleen tijdelijke stikstofemissies vanuit de bouwsector. Deze zogenaamde "bouwvrijstelling" is aangevochten bij de rechter en op 2 november 2022 in strijd verklaard met de Habitatrichtlijn, deze is niet meer toepasbaar. Voor sloop/aanleg/bouwfases betekent dit een terugval naar het regime van voor 1 juli 2021 (depositie effecten als gevolg van werkzaamheden berekenen in AERIUS, waarbij geen effect mag optreden omdat dit niet vergunbaar is). Dit kan vergaande consequenties hebben voor de gemeentelijke projecten.

Met betrekking tot PFAS is in december 2021 is de laatste versie verschenen van het 'Handelingskader PFAS'. Het handelingskader beoogt de stagnatie in het verzet van grond en baggerspecie waar mogelijk op te heffen. De gemeente heeft eind 2020 tevens de bodemkwaliteitskaart voor PFAS (poly- en perfluoroalkylstoffen) vastgesteld. Hierdoor kan sneller en gemakkelijker worden bepaald waar grond kan worden hergebruikt, zonder dat aanvullend onderzoek naar PFAS hoeft plaats te vinden.

Het Ministerie werkt nog steeds aan een algemene methodiek voor de omgang met niet-genormeerde stoffen, en specifiek de zeer zorgwekkende stoffen (ZZS), in bodem en baggerspecie, om vergelijkbare stagnatie in de toekomst te voorkomen. Ook PFAS kan consequenties hebben voor de gemeentelijke projecten.

Op het moment van opmaken van de risicoanalyses en het doorrekenen van de scenario's was er sprake van een oorlog in de Oekraïne en is rekening gehouden met de impact hiervan op onder andere prijsontwikkeling, onzekere levertijd van grondstoffen en materialen etc. In deze MPG 2022 is geen rekening gehouden met de algehele impact op de economie indien die oorlog langere tijd aanhoudt.

Op het moment van opmaken van de risicoanalyses en de doorrekenen van de scenario's ten behoeve van de MPG 2022 zijn nagenoeg alle Coronamaatregelen van tafel. De effecten van deze pandemie zijn echter nog steeds voelbaar binnen de grond- en vastgoedexploitaties van de gemeente Maastricht en met name binnen de vastgoedportefeuille. Voor de grondexploitaties is de invloed van de pandemie na 2 jaar nog minimaal. Wat betreft de bouwprojecten, is er sprake van enige last van deze pandemie, waardoor de bouwtijd van een aantal bouwprojecten werd verlengd. De vastgoedportefeuille ondervindt tot nu toe de meeste gevolgen van de coronapandemie, en met name de deelportefeuille bebouwd onroerend goed (BOG). Wat dit voor de volgende jaren (op de langere termijn) betekent, is nog niet aan te geven.

Op het moment van opmaken van de risicoanalyses en het doorrekenen van de scenario's was er sprake van een oorlog in de Oekraïne en is rekening gehouden met de impact hiervan op onder andere prijsontwikkeling, onzekere levertijd van grondstoffen en materialen etc. In deze MPG 2022 is geen rekening gehouden met de algehele impact op de economie indien die oorlog langere tijd aanhoudt.



Op dit moment is het nog te vroeg om echt materieel iets te zeggen over de gevolgen van de oorlog in Oekraïne voor dit jaar en de komende jaren. Dat is afhankelijk van hoe lang de oorlog gaat duren, de impact op de (wereld)economie en de mate waarin we in staat zijn alternatieve bronnen aan te boren voor materialen, grondstoffen en energie. Bij het merendeel van de 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.

Met betrekking tot de private initiatieven wordt opgemerkt dat er steeds meer sprake is van een kwetsbare spanning tussen norm- en werkelijke kosten in relatie tot het maximaal wettelijk kostenverhaal en / of langlopende ontwikkelingen.

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 inmiddels diverse onderzoeken / uitwerkingsopdrachten vastgesteld en ook voor 2023 en verder 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. Naar verwachting zal gedurende 2023 een herijking van het IHP primair onderwijs plaatsvinden. Het vaststellen van het geactualiseerde IHP voor het voortgezet onderwijs door de Raad, wordt eind 2023/begin 2024 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 2023 voorzien (2e Tranche Binnensportaccommodaties).

De laatste actualisatie van de onderhoudsplanningen aan de hand van nieuwe bouw- en installatietechnische inspecties is uitgevoerd in het laatste kwartaal van 2020. Per vastgoedobject is opnieuw 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 is hierbij een vast onderdeel in de onderhoudsplannen. Hierdoor is dan ook sprake van zogenaamde DMJOP's (Duurzame Meerjarige OnderhoudsPlannen).

Tot slot heeft in 2019 de inventarisatie van de totale gemeentelijke portefeuille om te komen tot een plan van aanpak verduurzaming gemeentelijk vastgoed plaatsgevonden en zijn maatwerkrapporten opgesteld. Op 7 juli 2020 heeft het college besloten tot uitvoering van de verduurzaming van diverse vastgoedobjecten. De uitvoering hiervan is gestart in 2021 en loopt de komende jaren door.

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

Voor het eigenbouwerschap in relatie tot de onderhoudswerkzaamheden heeft de belastingdienst in 2020 een uitspraak gedaan op de visie van de gemeente Maastricht en aangegeven hier vooralsnog



niet in mee te willen gaan. De gemeente heeft hierbij een afweging gemaakt, onderbouwd met een risicoanalyse en besloten vooralsnog geen extra maatregelen toe te passen inzake het eigenbouwerschap bij grote planmatige onderhoudswerkzaamheden. Wel blijft de gemeente dit, middels het toepassen van risicomangement, jaarlijks monitoren.

