



gebiedsontwikkeling Belvédère

informatiebijeenkomst 3 juni 2023



Belvédère



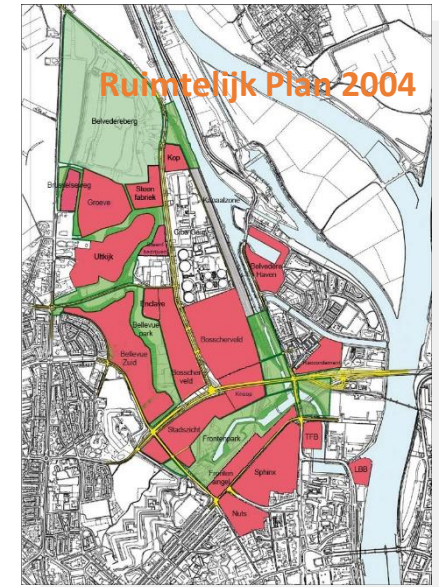
- Achtergrond
- Stand van zaken deelgebieden
- Ontwikkeling Grex
- Ontwikkelperspectief



belvédère maastricht
Wereldwijd in wording

Achtergrond

- 1999 - Start (inventarisatierapport Noordwest-entree)
- 2000 - Intentieovereenkomst Noordwest-entree
- 2001 - Startnotitie Belvédère + Ideeëncarroussel
- 2004 - vaststelling Masterplan
- 2005 - Oprichting WOM Belvédère
- 2007 - vaststelling Structuurplan
- 2009/2010 - div. Bestemmingsplannen – Recessie/Crisis/stagnatie
- 2010 - Stedelijke programmaring (o.a. van 4.000 naar 1.100 woningen)
- 2011 - Uittreden ING en BPF Bouwinvest (aandelen naar gemeente)
- 2011 - Ruimtelijk Mobiliteitspakket-Noord - Locatiekeuze PDV (fase 1)
- 2012 - Antwoord van de Sphinx



Stand van zaken deelgebieden



Nutsbedrijven / Lindenkruis nagenoeg gereed



- Start in crisistijd
- 180 woningen gerealiseerd.
- Grote, middel en kleine woningen
- Ook sociale woningbouw
- Parkeergarage
- Brandweercomplex als aanjager en creatief verzamelgebouw

Sphinx Zuid bijna af



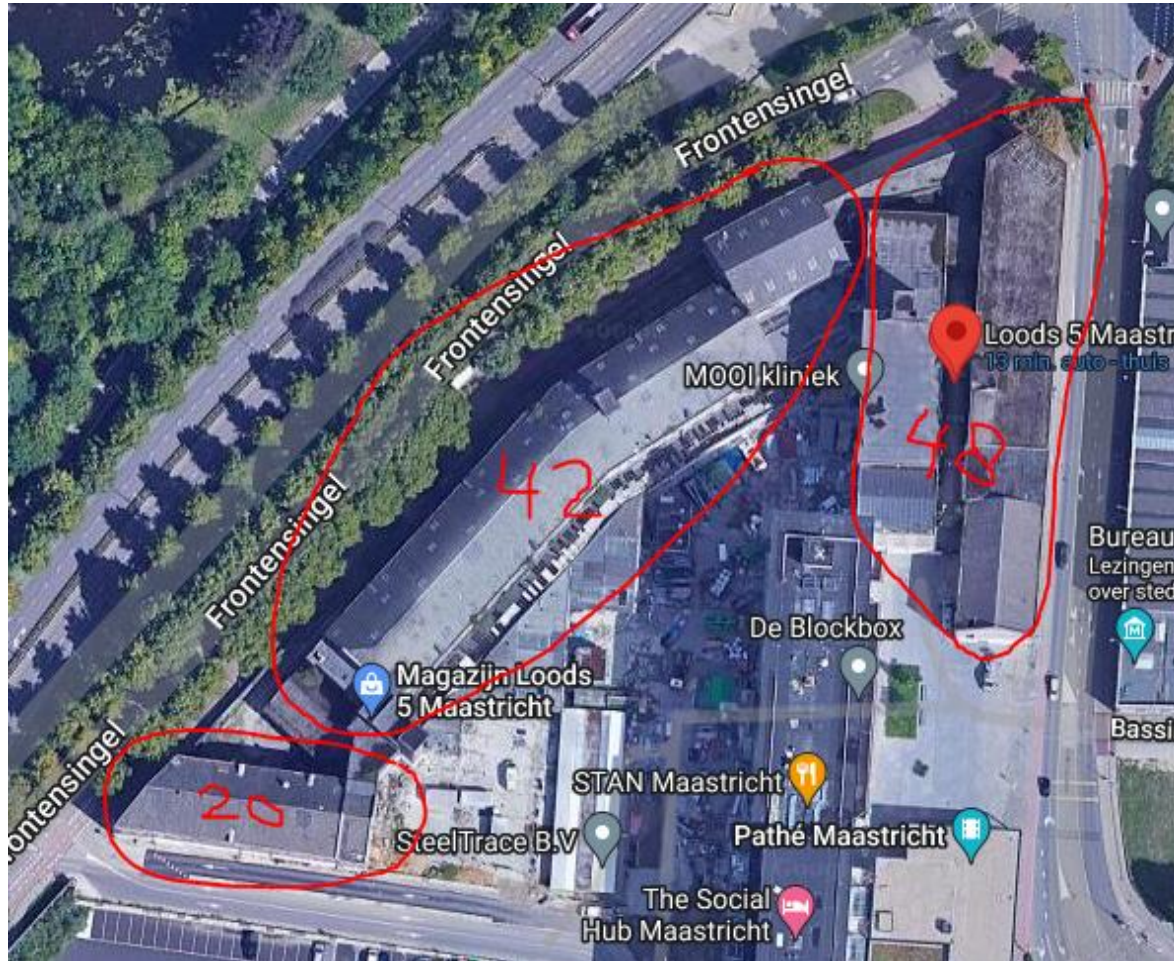
- Laatste fase tot medio 2023
- 409 woningen - koop en huur. Grote, middel en kleine woningen
- Commercieel en 3 CPO's
- Grote mix herkomst bewoners
- Nog twee blokken in aanbouw: Miller en blok 1.
- Afronding Openbare ruimte Cassije en Frans Fouquetstraat voorjaar 2023
- Afronding openbare ruimte Pikeursbaan en pleintje Achter de Barakken circa eind 2023

Maagdendries



- Maagdendries wordt opnieuw ingericht
- Achter de Barakken en Lindenkruis groot onderhoud
- Na afronding bouwprojecten Sphinx Zuid (start Q2 2024)
- Bijeenkomst met delegatie omwonenden Maagdendries over ontwerp volgt

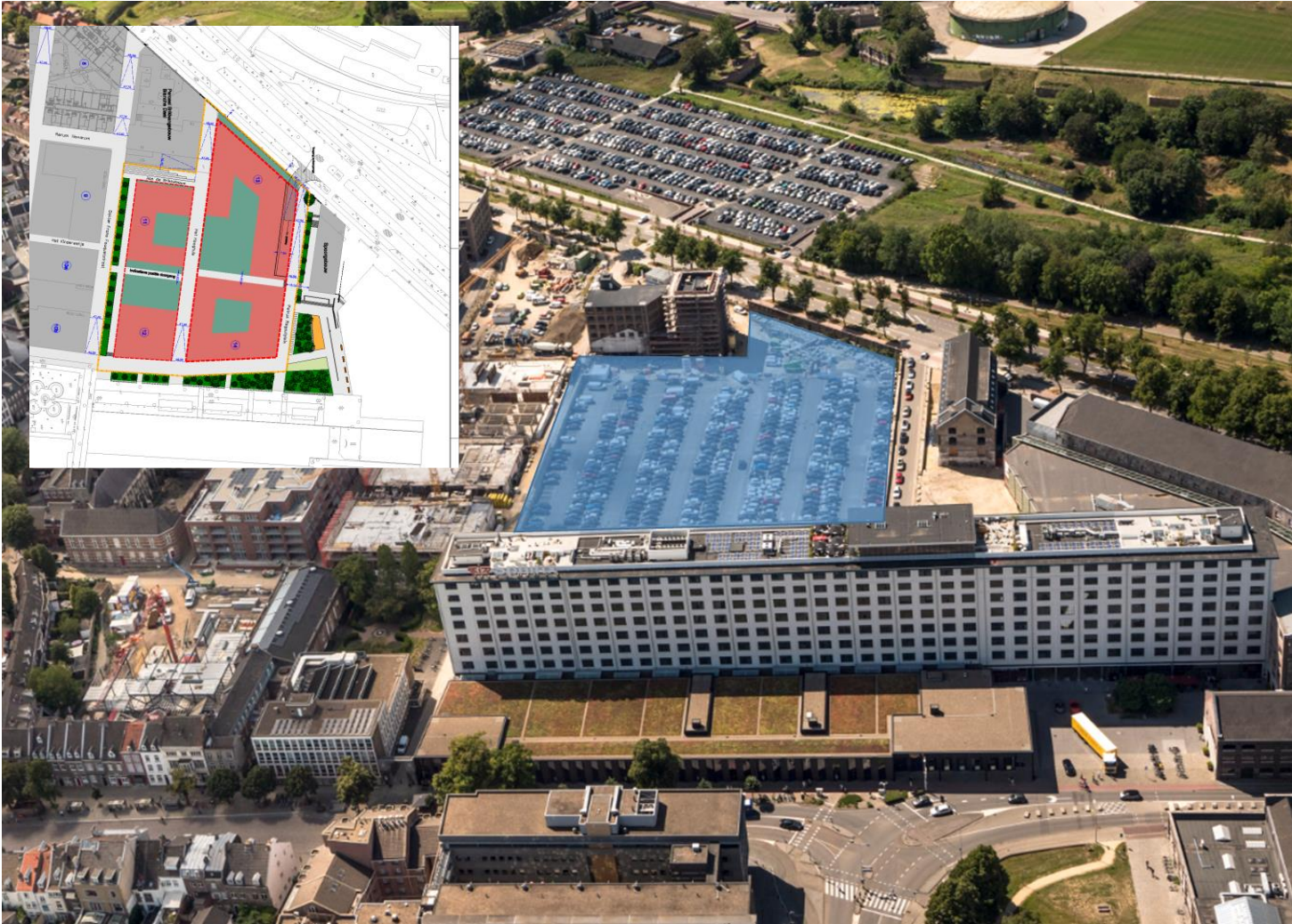
Woningen Loods 5



- Spoorgebouw 20 appartementen (vergunning verleend)
- Mouleurs en Molengebouw 48 lofts (vergunning verleend)
- De Belgen 42 lofts (principe-aanvraag)



Sphinx Noord: parkeergarage & wonen



- Woningen
Beeldkwaliteitsplan
Bestemmingsplan
- Tender voor ondergrondse parkeergarage (900 pp) en woningen(165 – 300)
- Besluit raad omvang garage en exploitatie nodig
- Businesscase volledig onderuit
- Indicatieve planning?



Parkeren Frontenpark



- momenteel ca. 700 parkeerplaatsen
- onderdeel van parkeerbalans Sphinxkwartier (samen met P Sphinx)
- P Sphinx (circa 450 parkeerplekken) niet beschikbaar tijdens bouwfase 2025 – 2029
- 150 aanvullende parkeerplekken nodig (a.g.v. groter programma Sphinxkwartier)
- Tijdelijke uitbreiding P Frontenpark 600 parkeerplekken
- Q Park is huurder en exploitant
- Uitbreiding via addendum op huurovereenkomst
- Inpassing portable mobility hub
- Aandacht voor bereikbaarheid en beperktere beschikbaarheid tijdens bouwfase (start na bouwvak – 2023)

Landbouwbelang

- Tender met concurrentiegerichte dialoog
- Programma niet beschreven: creativiteit marktpartijen
- Bodemprijs € 18 mln.
- Beoordeling: 50% prijs / 50% kwaliteit (programma, ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, mobiliteit)
- Externe dialoog- / beoordelingscommissie

Stand van zaken:

- 17 april plannen ingediend
- 23 mei bekendmaking beste plan
- Juni / juli gunning en tekenen overeenkomst
- 2024 vergunningprocedures
- 2025 start bouw



Landbouwbelang

- Combinatie RO groep / Vestio / Group Machiels
- Ontwerp architectenbureau Tuñon y Albornoz
- Grotendeels behoud industrieel erfgoed
- Huisvesting Toneelacademie en Conservatorium
- 22.000 m2 wonen (studenten, starters en regulier, koop en huur)
- 11.500 m2 niet-wonen / publieke functies (onderwijs, concerten, evenementen, horeca, kantoor, sport & gezondheid en publieke doorgang)
- 3.000 m2 groene daktuinen (semi openbaar)
- 4.000 m2 parkeren
- Uitkijkpunt op kraan



Sappi Zuidwest



- Vergroten binnenstad en afbouwen Bassin 'plein'
- Doortrekken Maasboulevard, autoluwe Bassinbrug en Boschstraat
- Woonblok toevoegen
- Bestemmingsplannen (weg en zonering geluid) in voorbereiding
- Consequenties tram: Uitvraag OV-studie loopt. Voor zomer duidelijkheid wat er kan. Daarna besluitvorming.

Radium e.o.: renoveren en herbestemmen



- Gebied stap voor stap transformeren van industrieterrein naar een 'nieuw' stukje Maastricht
- Tevens entreegebied naar de stad vanaf nieuwe Noorderbrugtracé
- Veel fabriekshallen gesloopt, gebouwen met waarde behouden

LAB-gebouw



- In 2017 gerenoveerd
- Inmiddels volledig gevuld/verhuurd
- Hoofdhuurders:
 - Toneelgroep Maastricht
 - Radium Boulder
 - Sessibon
 - Studio Radium
- Gebouw in beheer bij IPAL

Radium schoorsteen

- Gemeentelijk monument
- Naamgever en baken van het gebied
- In 2018 gerestaureerd
- Overdracht en onderhoud



Gasfabriek



- Rijksmonument (deels gesloopt ivm NB)
- In 2019 verkocht aan kunstenaar Valentin Loellmann
- Restauratie uitgevoerd in opdracht van VL
 - fase 1 werkatelier
gereed/in functie
 - fase 2 botanische kas
ruimt procedure/vergunning 23
 - fase 3
nieuwbouw achterterrein

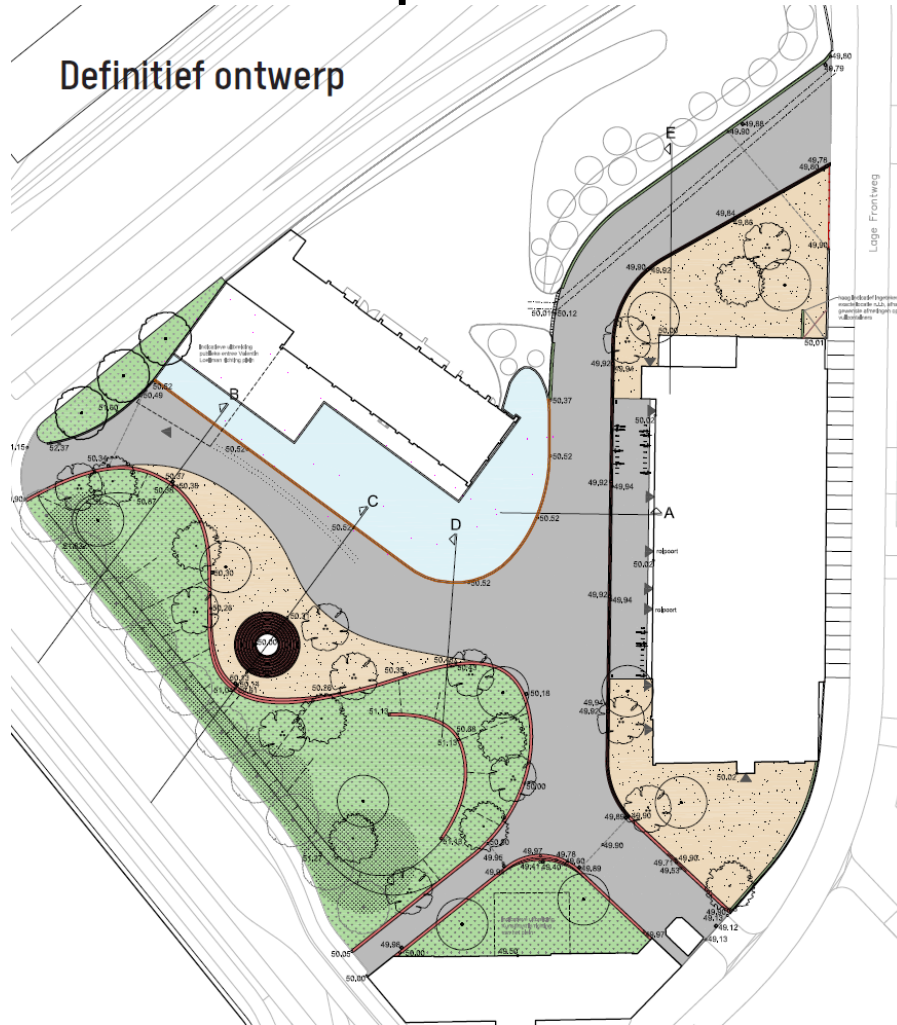
Kunstfront



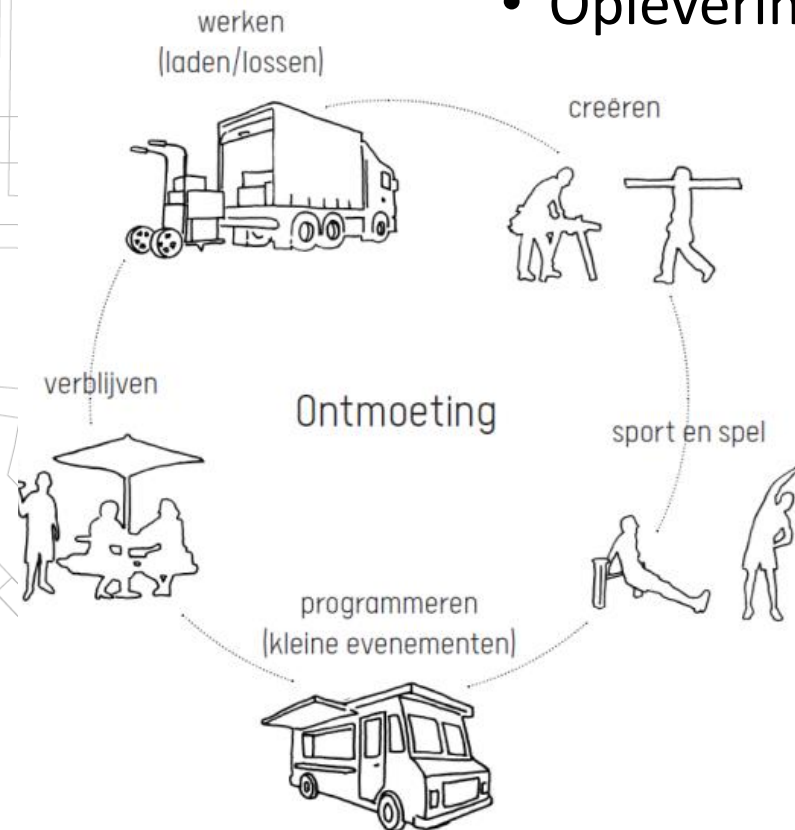
- Gemeentelijk monument
- Voorbereiding en aanbesteding 2021/2022
- Renovatie in uitvoering (najaar 2023 gereed)
- Invulling in onderzoek (na wegvallen initiatief ESF)

Radiumplein

Definitief ontwerp



- Openbaar plein
- Activiteiten
- Start herinrichting 3 april
- Oplevering in de zomer



Gashouder



- Gemeentelijk monument
- Uniek gebouw = kans
- Serieuze uitdaging i.r.t. restauratie/nieuwe functie
Gefaseerde aanpak
- Herbestemmingsonderzoek uitgevoerd
- Middelen beschikbaar voor fase 1

Kazemat-A



- Gemeentelijk monument
- Ligging in Lage Fronten = hoge natuurwaarden (vleermuizen/muurhagedis)
- Op zoek naar een nieuwe functie (haalbaar?)
- In 2022 'oefening' gedaan, nu on hold
- Geen middelen, stap voor stap

Stadsweide



BRUIS by Guy van Grinsven 1 sep. 2019

- In 2019 gerealiseerd
- Onderdeel Frontenpark, maar ook als evenemententerrein
- Evenementen via kalender (op zoek naar variatie)
- Onderzoek naar oplossing geluidklachten

Franssensingel 65



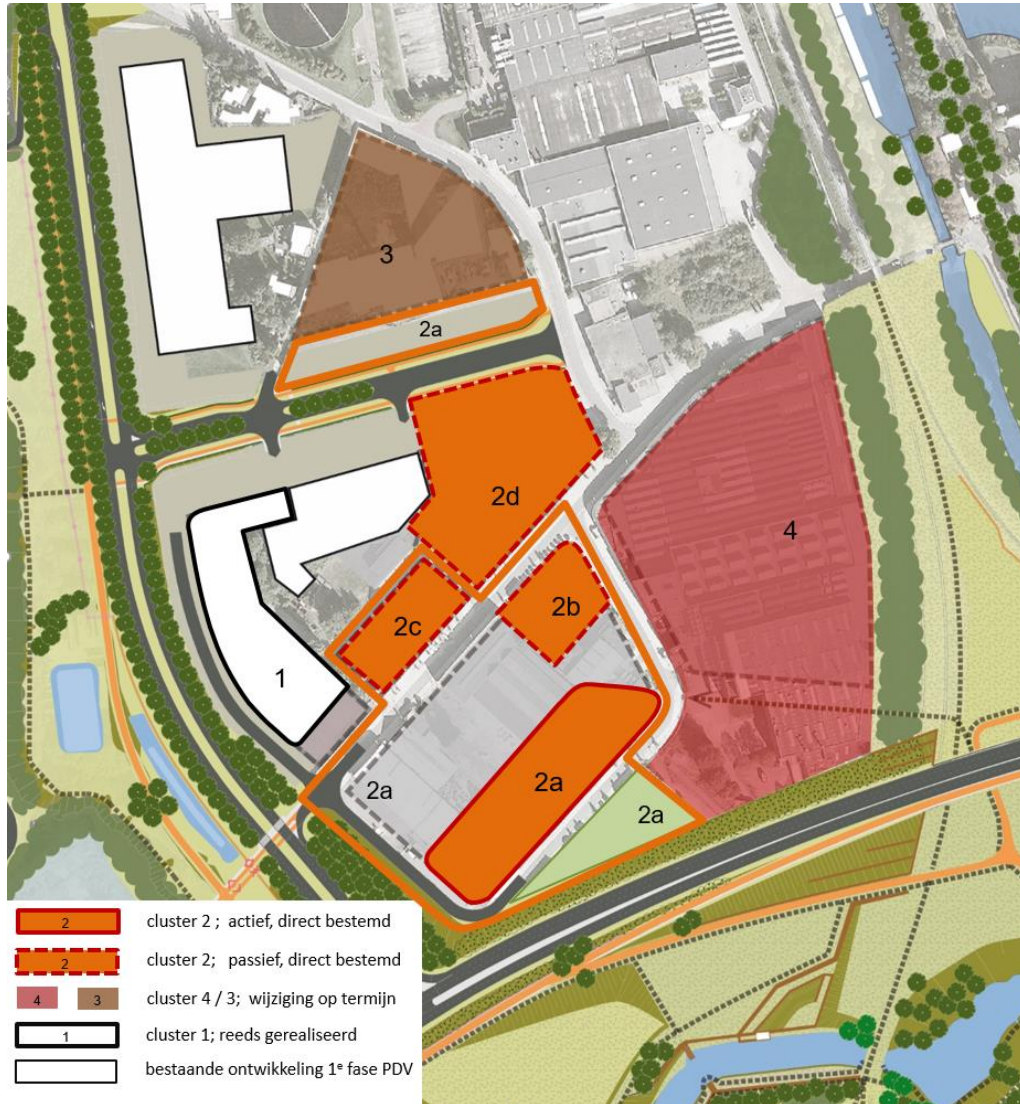
- Eigendom WOM
- Pand verkeert in slechte staat
- Veel belemmeringen
- Renoveren en herbestemmen,
- PvA in 2023
- Afboeken hoge boekwaarde noodzakelijk

25-01-2023

Onderdelen Grex 3

1. Retailpark Belvédère
2. Sandersweg 39
3. Phoenixweg
4. Sandersweg 190
5. Rondeel 22
6. DBU-groeve/De Kuil
7. Rondeel 2b
8. Sanders 10, Bessems
9. Thomas Regout

Clusters retailpark



- Okt 21 Bestemmingsplan (deels) vernietigd op juridische gronden niet op inhoud
- Dec 21 Collegebesluit opstellen nieuw bestemmingsplan
- Mei 22 Ontwikkelingen rondom Retailpark on hold vanwege stikstof
- Dec 22 Resultaten stikstofonderzoek: beduidend minder m2
- Voorjaar 23 Haalbaarheidsonderzoek kleinere gefaseerde PDV ontwikkeling
- Mei 23 Besluit tot stoppen voorbereiding bestemmingsplan Retailpark en beëindiging onderhandeling verwerving panden



HET BASSIN



Ontwikkeling Grondexploitatie



2000 - 2030

- 2000-2009 vaststellen kaders (programma's), oprichting WOM, voorbereiding en uitvoering, planologie + verwervingen
Boekwaarde € 140 mln. grotendeels extern gefinancierd
- 2010-2012 crisis, stedelijk herprogrammeren, afwaardering voorraad, afscheid private partijen, private partijen laten garantievermogen nagenoeg omniet achter, Gemeente krijgt aandelen en schulden WOM
- 2013 herstart, nieuw programma, nieuwe financieringsstructuur WOM, nieuwe grex inclusief vangnet (MJIP € 2,3 mln. p/j)
- 2014-2023 uitvoering, Noorderbrug, Eiffelgebouw, Lindenkruis, Sphinx Zuid, Retailpark fase 1, Bosscherveld + tramproject
Door herfinanciering (kort) en subsidies en aantrekkende markt wordt tekort ten dele afgebouwd
- 2023-2030 afronding: Retailpark Belvédère fase 2, Landbouwbelang, Sphinx Noord, Frontenpark ontwikkellocatie, Sappi Zuidwest
Door forse rentestijging, maar ook prijsstijging, wegvallen markt en stikstof belemmeringen, sterk verslechterd perspectief

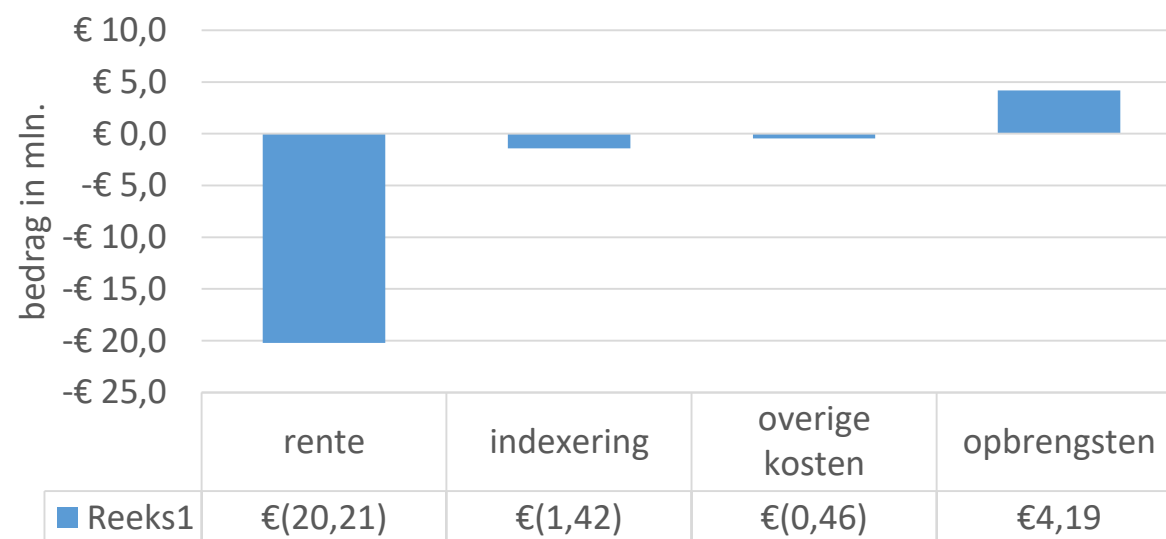
geprognosticeerde onrendabele top

(cijfers nog onderwerp van accountantscontrole)

- onrendabele top 2022 € 21,6 mln.
- onrendabele top 2023 € 39,5 mln.
- stijging € 17,9 mln.
- saldo vangnet (MJIP) 2023 € 9,2 mln.
(wordt jaarlijks met € 2,3 mln. aangevuld)

- grexrente van 1,1% naar 3,1%
Ter indicatie: in periode 2015-2020 was rente langlopende lening 1,15% en rente kasgeldlening positief. Momenteel is rente langlopende lening 3,19% (december 2022) en rente kasgeldlening 3,38% (juni 2023)

Ontwikkeling onrendabele top 2023
(Totaal € 17,9 mln. negatief)



Ontwikkeling onrendabele top 2016 - 2023

onrendabele top GREX WOM Belvédère



Ontwikkeling onrendabele top 2016 - 2023

- 2017: inbreng Noorderbrug bij Maastricht 43,0 mln. voordelig
- **2020: rentevoordeel (4% → 0,5%)** **22,0 mln. voordelig**
- 2021: verruiming volume landbouwbelang: 7,3 mln. voordelig
- 2021: Sappi Zuid-West 16,3 mln. nadelig
- 2022: Eiffel (o.a. erfpacht TSH en eerder verhuur dan gepland) 21,4 mln. voordelig
- 2022: Frontenpark Gashouder 5.5 mln. nadelig
- 2022: bijstelling retailpark Belvedere (PDV) 4,6 mln. nadelig
- 2022: index, rente (0,5% → 1,1%), verlengen looptijd van 2023 naar 2030 en neg. Vastgoed exploitatie 5,0 mln. nadelig
- **2023: rentenadeel (1,1% → 3,1%)** **17,9 mln. nadelig**

belangrijkste oorzaken verloop grex 2023

(cijfers nog onderwerp van accountantscontrole)

- Sphinx Noord: € 6,9 mln. negatief rente -/- € 7,9 mln. (waarvan € 5,0 mln. Eiffel), exploitatie Eiffel (t/m 2030) +/+ € 1,0 mln.
- Sphinx Zuid: € 4,0 mln. negatief rente -/- € 4,0 mln.
- Sappi Zuid West: € 3,0 mln. negatief rente -/- € 2,7 mln., indexering -/- € 0,3 mln.
- Frontenpark: € 1,5 mln. negatief rente -/- € 2,6 mln., exploitatie panden (t/m 2030) +/+ € 1,4 mln., indexering -/- € 0,3 mln.
- Fransensingel 65: € 0,5 mln. negatief afboeking boekwaarde
- PDV 1 en 2: € 2,7 mln. negatief rente -/- € 2,5 mln., indexering -/- € 0,2 mln.
- De Kuil: € 1,5 mln. negatief rente -/- € 1,1 mln., indexering -/- € 0,4 mln.
- Algemeen: € 3,1 mln. positief rente +/+ € 2,9 mln., minder kosten overhead c.q. kernteam +/+ € 0,8 mln., communicatie -/- € 0,6 mln.
- Overig: € 1,0 mln. negatief Saldo diversen + en -, primair rente en indexering
- **TOTAAL** € **17,9 mln. negatief**

Dekking tekort Belvédère: MJIP/VBF

Onrendabele top gebiedsontwikkeling WOM Belvédère :

- Fluctueert afhankelijk van ontwikkelingen en besluiten gedurende looptijd
- Opdracht om zoveel als mogelijk te beperken

Ter afdekking onrendabele top:

1. Vruchtboomfonds (VBF): Verslaggevingsvoorschriften eisen bij verliezen per direct een verliesvoorziening. Dit doen we middels het Vruchtboomfonds (VBF). De mutatie in de onrendabele top zoals deze volgt uit de jaarlijkse herijking van de grondexploitatie komt ten gunste c.q. ten laste van het VBF.

Dit is feitelijk voorfinanciering want:

2. Meerjareninvesteringsplan (MJIP): vanuit solide financieel beleid heeft de Raad in 2013 besloten tot achtervang middels MJIP, ingaande 2016 jaarlijks € 2,3 mln. gedurende de looptijd van de gebiedsontwikkeling. Doelstelling is te sparen voor de onrendabele top per ultimo 2030. Per ultimo 2030 is dan gespaard: € 25,3 mln.*

*let op: 2016-2019, € 9,2 mln. onttrokken tbv incidentele bezuiniging

belangrijkste risico's

- Recessie en marktontwikkelingen (stijging kosten bouwen/rente)
- Stikstof (wet- en regelgeving)
- Aanvullende financiering (renteverhoging)
- Bijbetalingsclausule wonen (Blanche Dael en Loods 5)
- Uitponning beleggerswoningen (Sphinx Zuid)
- Ontwikkelwaarde toekomstige woningbouw (Sphinx Noord, Sappi Zuidwest en Frontenpark)
- Inrichtingseisen / bouwkosten (parkeergarage Sphinx Noord, doortrekken Maasboulevard, Bassinbrug)

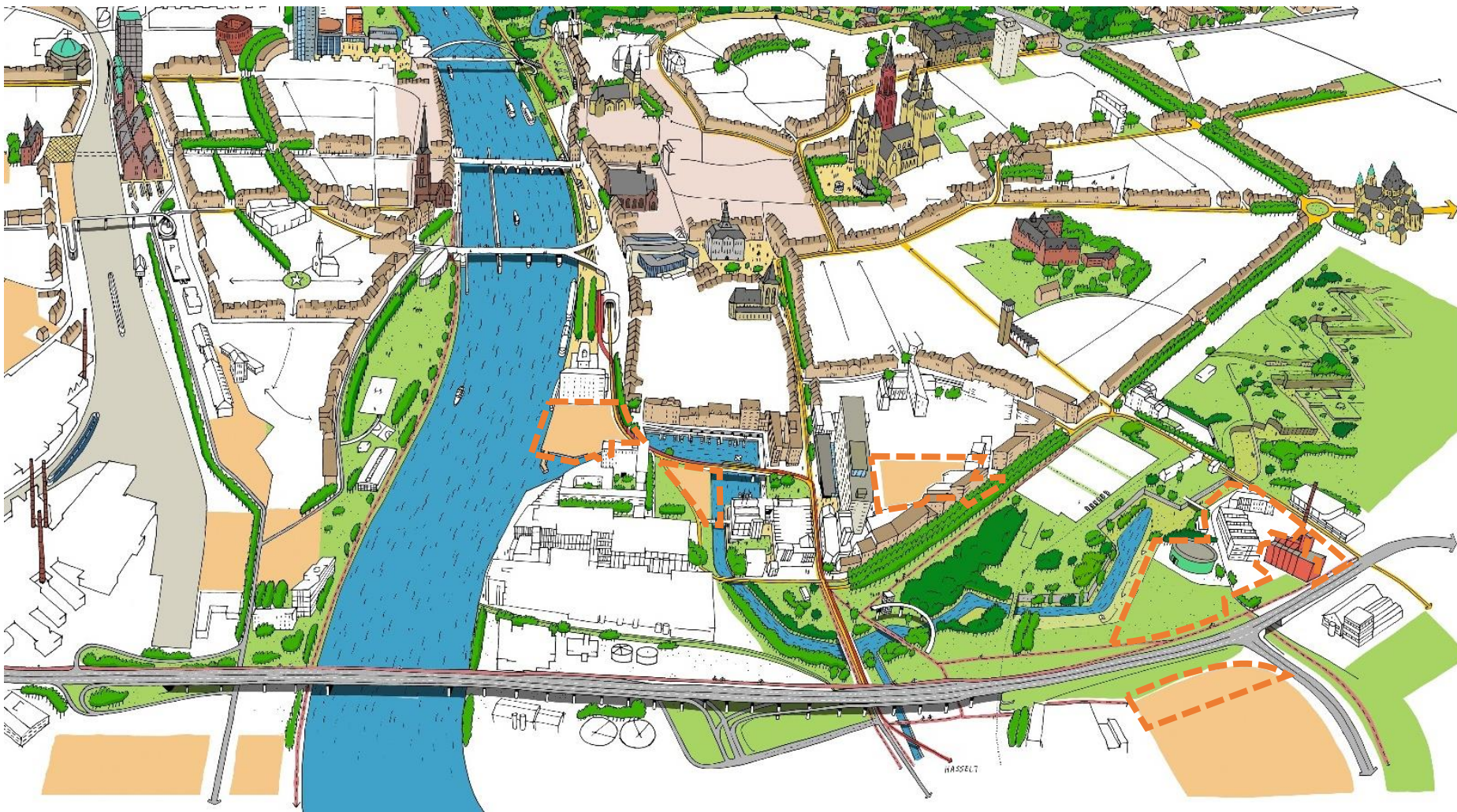
Ontwikkelperspectief



- Programma gebaseerd op “Het Antwoord van de Sphinx” 2012
- Heel veel sindsdien gerealiseerd
- **Maar**, omstandigheden gewijzigd (stikstof, rente, kosten, vraag-uitval)
- PDV en Sphinx-Noord “on hold”
- Tram gaat niet door...
- Ontwikkelingen Spoorbrug
- Pas op plaats en hernieuwen van het Antwoord van de Sphinx
- Aansluiten bij Omgevingsvisie

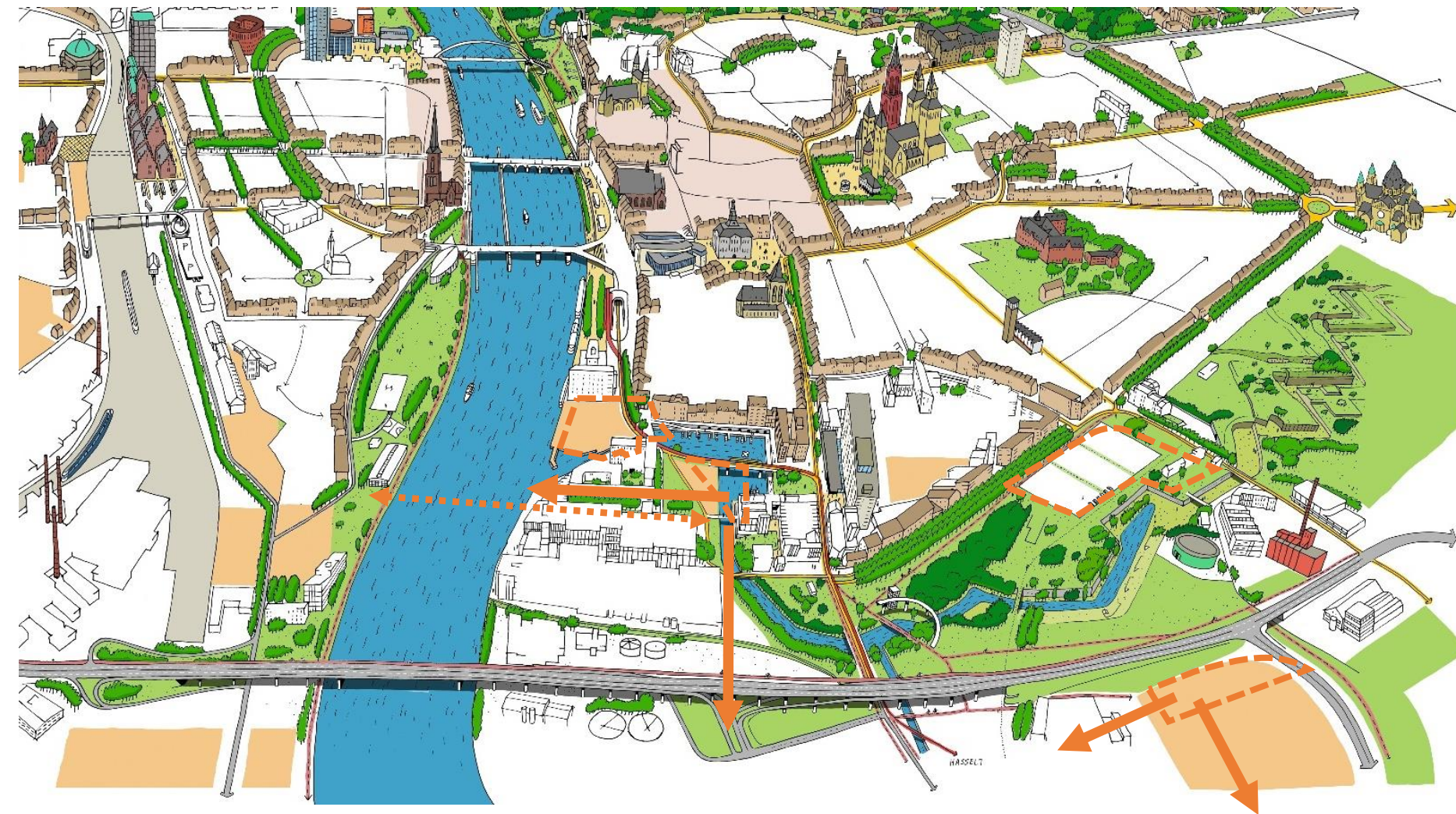


Belvédère 2023 -2030 - actuele opgaven verbeeld



- A - Retailpark;
haalbaarheidstudie locatie 2A
- B - Frontenpark;
OR-Radiumplein, hergebruik
Kunstfront en Gashouder,
tijdelijke parkeergarage,
programmeren en
beherend-ontwikkelen park
- C - Sphinx-noord;
tender garage en 200-300
woningen
- D - Sappi-ZW; BP's, visie
Bassin, aanleg weg,
ontwikkeling driehoek
- E - Landbouwbelang;
tender, BP, ontwikkeling

Belvédère 2023 -2040 - mogelijke opgaven verbeeld



A - Retailpark;
doorontwikkeling retailpark +
kralensnoer of
herprogrammering

B - Frontenpark;
herontwikkelen
parkeerterrein, hergebruik
Kazemat, beherend-
ontwikkelen park

C - Sphinx-noord; in
uitvoering

D - Sappi-ZW; OR Bassin,
ontwikkeling Sappi-zuid,
oeververbinding met Griend

E - Landbouwbelang;
in uitvoering

Een zoektocht in 3 bijeenkomsten

1. Actualiteit en terugblik 10 jaar 'Antwoord van de Sphinx'

Tussenstap beleidscheck

najaar

2. Verkennen nieuwe opgaven

3. Oplossingsrichtingen

2024



Bedankt voor jullie aandacht



Belvédère