



Gemeente Maastricht



Meerjaren Prognose

Grond- en Vastgoedexploitaties 2023

Openbare versie 24.05.2024 t.b.v. Gemeenteraad



Colofon

De Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties 2023
is een productie van de afdelingen Vastgoed en Projecten

Voor meer informatie:

Arjan de Kruijf | Senior Plan- en vastgoedeconoom
Vastgoed | Team Advies & Informatie | 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	6
1. Inleiding	9
1.1 Doelstelling MPG	9
1.3 Leeswijzer	10
2. Bouwgrond in exploitatie.....	12
2.1 Inleiding	12
2.2 Uitgangspunten	12
2.3 Toelichting, resultaten en topisico's projecten	13
2.3.1 Geusselt.....	13
2.3.2 Randwyck Noord / Brightlands Maastricht Health campus	16
2.3.3 Herontwikkeling Keurmeestersplein Belfort.....	21
2.3.4 Brusselsepoort - Winkelcentrum.....	25
2.3.5 Caberg – Malpertuis	27
2.3.6 Malberg Herstructurering	29
2.3.7 Wittevrouwenveld – Essentterrein	31
2.3.8 Herontwikkeling A2 – Bouwgrondexploitatie 5 plots (vml KPN-locatie)	33
2.3.9 Wyck - Palace.....	35
2.3.10 Ambyerveld.....	37
2.3.11 Hoolhoes.....	39
2.3.12 Bedrijvenpark Maastricht - Zuid.....	40
2.3.13 Zorgwoningen Scharn	42
2.4 Resultaten en conclusies	44
2.4.1 Resultaten.....	44
3. Private initiatieven.....	49
3.1 Inleiding	49
3.2 Uitgangspunten	49
3.3 Private initiatieven met anterieure overeenkomst	50
3.3.1 Kommelkwartier - Klevarie.....	50
3.3.2 Wolder – Hoeve Castermans	51
3.3.3 Wittevrouwenveld - Bauduinstraat.....	53
3.3.4 Sint Maartenspoort – nieuwbouw DSM	54
3.3.5 Revitalisatie De Beyart	55
3.3.6 Mosa Porselein	57
3.3.7 Resultaten.....	58
3.4 Private initiatieven zonder anterieure overeenkomst.....	59



3.4.1	ENCI Transformatiezone	59
3.4.2	Mariaberg - Biedermeier	62
3.4.3	Bauduinstraat fase 2.....	63
3.4.4	Ontwikkeling Botermijn	64
3.4.5	Pottenberg Mammoetflat	66
3.4.6	Pottenberg Poortgebouw.....	68
3.4.7	DNO-SH (Dag-en nachtopvang, Social Hostel), Severenstraat 18.....	69
3.4.8	Bonbonniere	71
3.4.9	Verplaatsing Rechtbank	72
3.4.10	Resultaten.....	73
3.5	Resultaten en conclusies	74
4.	Bouwprojecten.....	76
4.1	Inleiding	76
4.2	Uitgangspunten	76
4.3	Toelichting, resultaten en toprisico's projecten	77
4.3.1	Timmerfabriek.....	77
4.3.2	Mecc Investeringsplan	79
4.3.3	Middenzaal - Theater aan het Vrijthof	83
4.3.4	Centre Ceramique Herhuisvesting Muziekschool Kumulus	85
4.3.5	KKC De Groene Loper	86
4.3.6	Ontwikkeling KKC Belfort	87
4.3.7	Ontwikkeling IKC Scharn	88
4.3.8	Gymzaal De Groene Loper.....	90
4.3.9	Sportzaal Belfort	91
4.3.10	Gymzaal Scharn	93
4.3.11	Gymzaal de heeg.....	94
4.4	Resultaten en conclusies	96
5.	Overige projecten ontwikkeling	99
5.1	Inleiding	99
5.2	Uitgangspunten	100
5.3	Toelichting, resultaten en toprisico's projecten	100
5.3.1	Materiële vaste activa (MVA).....	100
5.3.2	Onderhanden werk (OHW).....	109
5.3.3	herstructurering – gebiedsgerichte aanpak 2022-2026.....	117
5.4	Resultaten en conclusies	119
6.	Deelnemingen	120
6.1	Inleiding	120
6.2	Uitgangspunten	120
6.3	Toelichting, resultaten en toprisico's deelnemingen	121
6.3.1	Belvédère.....	121



6.3.2	Stichting Ontwikkelingsmaatschappij Enci gebied (SOME)	137
6.4	Resultaten en conclusies	139
7.	Vastgoedportefeuille	140
7.1	Inleiding	140
7.1.1	Samenstelling en omvang vastgoedportefeuille	140
7.1.2	Algemene introductie deelportefeuilles	141
7.1.3	Beleid	142
7.1.4	Algemene ontwikkelingen	145
7.2	Risico's	148
7.2.1	Duurzaamheid	149
7.2.2	Veiligheid aan gebouwen	150
7.2.3	Gevolgen van de Coronacrisis	151
7.2.4	Politieke besluitvorming	151
7.2.5	Leegstand en Bezetting Accommodaties	157
7.2.6	Herontwikkelingspanden	163
7.2.7	Verkopen	170
7.3	Resultaten	171
7.3.1	Resultaten onderwijshuisvesting	171
7.3.2	Resultaten sportaccommodaties	172
7.3.3	Resultaten BOG	172
7.3.4	Resultaten OOG - portefeuille	173
7.3.5	Resultaten Vastgoedportefeuille op het weerstandsvermogen	174
8.	Overige majeure projecten	176
8.1	Inleiding	176
8.2	Uitgangspunten	176
8.3	Overige majeure projecten	176
8.3.1	Stad en Spoor	176
8.3.2	Vestingwerken; walmuur tussen de Vijf Koppen en Poort Waerchtig	179
9.	Resultaten, weerstandsvermogen en algemene reserve	182
9.1	Totaal resultaten risicoanalyse	182
9.2	Het benodigde weerstandsvermogen	183
10.	Bijlagen	184
10.1	Bijlage 1; Aanpak MPGV	184
10.2	Bijlage 2; Uitgangspunten en parameters	186
10.2.1	Belangrijkste parameters bouwgrond in exploitatie	186
10.2.2	Belangrijkste parameters vastgoedportefeuille en overige projecten	189
10.2.3	Relevant beleid	191
10.2.4	Relevante ontwikkelingen	192



MANAGEMENTSAMENVATTING

Het opstellen van een jaarlijkse Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties (MPGV) is een aanbeveling geweest van de Rekenkamer naar aanleiding onderzoeken in het kader van Risicobeheer Grote Projecten (2008) en het Grondbeleid (2011). Deze aanbeveling is in 2012 verankerd in de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid. Vanaf 2013 wordt jaarlijks een MPGV opgesteld als onderdeel van de gemeentelijke jaarrekening in het kader van de Planning & Control cyclus. Het opstellen van een MPGV is geen wettelijke verplichting.

Bijgaand treft u de MPGV 2023 aan. 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 geeft de resultaten en de benodigde weerstandscapaciteit (Dit is een noodzakelijke buffer om toekomstige niet begrote financiële tegenvallers op te vangen) weer van alle lopende planexploitaties (bouwgrond in exploitatie en bouwprojecten), alle overige projecten waarvan de afdelingen Vastgoed en Projecten ambtelijk opdrachtgever zijn, de deelnemingen waarvan de gemeente de grootste aandeelhouder is en de vastgoedportefeuille.

Bij het tot stand komen van de MPGV 2023 is rekening gehouden met relevant beleid zoals de Kadernota Grond en Vastgoedbeleid. Daarnaast wordt ook rekening gehouden met wet- en regelgeving zoals de Nieuwe Omgevingswet, Vennootschapsbelasting (VPB), Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV). Tot slot zijn er nog diverse relevante ontwikkelingen van belang zoals bijvoorbeeld ontwikkelingen op het gebied van netcongestie, Stikstof, PFAS, Didam. Voor een nadere toelichting over de gehanteerde parameters, relevant beleid en ontwikkelingen wordt verwezen naar de bijlagen van deze MPGV.

Onder verwijzing naar het Amendement betrokkenheid raad bij majeure projecten (9 oktober 2018) https://maastricht.parlaeus.nl/vji/public/motie/action=showdoc/mt=08aa008a8a8200a80a0a2a0082a6f214/Amendement_GroenLinks_inzake_Betrokkenheid_raad_bij_majeure_projecten.pdf wordt vermeld dat de volgende majeure projecten (conform programmabegroting 2023) in deze MPGV nader worden toegelicht: Belvédère, Gebiedsontwikkeling Randwyck, Gebiedsontwikkeling A2, Gebiedsontwikkeling de Heeg en Herbestemming Enci, Integraal HuisvestingsPlan (IHP) en verbouwing Centre Ceramique. Daarnaast zijn in deze MPGV aanvullend toegevoegd de beschrijvingen van de overige majeure projecten Stad en Spoor en Vestingwerken welke geen onderdeel uitmaken van grond- en vastgoedexploitaties. Deze projecten zijn niet meegenomen in de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen grond- en vastgoedexploitaties.



Managementsamenvatting

Resultaten risicoanalyse en benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2024:

	Resultaten risicoanalyse / Reële scenario (CW) 2024	Benodigde weerstands- capaciteit (CW) 2024	Benodigde weerstands- capaciteit (CW) 2023 (MPGV2022)
Bouwgrond in exploitatie (BIE)	3.236.719	4.734.105	4.727.522
Private initiatieven	-205.000 +PM	205.000 + PM	220.000 + PM
Bouwprojecten	0	4.484.833 + PM	376.514
Overige plannen Ontwikkeling	-605.000 + PM	605.000 + PM	449.000 + PM
Deelnemingen (incl. Belvedere):	-30,7 mln. + PM	32,7 mln. + PM	31,0 mln. + PM
Vastgoedportefeuille:	-1.039.405 + PM	1.039.405 + PM	743.500 + PM
TOTAAL	- 29,31 mln. + PM	43,77 mln. + PM	37,52 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 MPGV 2023 t.o.v. de MPGV 2022 toegenomen (tekort resultaat MPGV 2022 € 28,93 mln. CW en benodigde weerstandscapaciteit MPGV 2022 € 37,52 mln.), respectievelijk met circa € 0,38 mln. voor het resultaat en circa € 6,25 mln. voor de weerstandscapaciteit.

De oorzaak van de lichte toename van het tekort ligt bij de verslechtering van het resultaat bij de bouwgronden in exploitatie (-/- € 0,4 mln.). Dit wordt vooral veroorzaakt door een lichte verslechtering van het resultaat op de grondexploitaties Bedrijvenpark Maastricht Zuid en Brusselsepoort Winkelcentrum. Bij de overige plannen ontwikkeling is er eveneens een verslechtering van resultaat (-/- € 0,15 mln.) als gevolg van de plannen Lanakerveld en gebiedsontwikkeling de Heeg. Ook bij de vastgoedportefeuille is er sprake van een verslechtering van het resultaat (-/- € 0,3 mln.). Dit wordt veroorzaakt door verslechtering van resultaat binnen de portefeuilles Onderwijshuisvesting en Sportaccomodaties. Bij de deelneming Belvédère is er sprake van een verbetering van het resultaat met € 0,3 mln. De totale lichte afname van dit tekort is een saldo van een groot aantal mee- en tegenvallers. Bij de private initiatieven tot slot is er ook een marginale verbetering van het resultaat (€ 15.000).

Bij de toename van de benodigde weerstandscapaciteit ligt de oorzaak hoofdzakelijk bij het onderdeel bouwprojecten. Dit is te verklaren door het feit dat met ingang van de MPGV 2023 het aantal bouwprojecten voor het eerste jaar is uitgebreid met de projecten in het kader van onderwijshuisvesting en sportaccomodaties. Daarnaast manifesteert dit jaar met name bij deze nieuwe bouwprojecten de problematiek rondom netcongestie. De toename van de benodigde weerstandscapaciteit voor de bouwprojecten ten opzichte van vorig jaar bedraagt hierdoor afgerond ruim € 4,1 mln. De benodigde weerstandscapaciteit van de BIE en private initiatieven is in de MPGV 2023 nagenoeg gelijk gebleven. Bij de overige plannen Ontwikkeling is er sprake van een toename van de weerstandscapaciteit van € 0,15 mln. Ook bij de vastgoedportefeuille tot slot is een toename van de weerstandscapaciteit van afgerond € 0,3 mln.

Bij de deelneming Belvédère is er sprake van een toename van de benodigde weerstandscapaciteit ten opzichte van vorig jaar ter grootte van € 1,7 mln als gevolg van projectspecifieke risico's.



De benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties van € 43,77 mln. + PM wordt in de jaarrekening 2023 in relatie gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.

In vergelijking met de MPG 2022 is de benodigde weerstandscapaciteit dus toegenomen van € 37,52 mln. + PM in 2022 naar € 43,77 mln. + PM in deze MPG 2023. 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 geïnterpreteerde risico's beheersbaar zijn en worden opgevangen binnen de daarvoor opgenomen voorzieningen, dan wel dat er nog voldoende beheersmaatregelen en draaiknoppen aanwezig zijn, waardoor met toekomstige besluitvorming een sluitende exploitatie mogelijk is.



1. INLEIDING

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties, de MPG 2023. De MPG 2023 betreft een aanvulling op de Planning & Control-cyclus en was één van de aanbevelingen van de Rekenkamer Maastricht, die destijds zijn opgenomen in de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012.

De MPG 2023 geeft de resultaten en de benodigde weerstandscapaciteit weer van alle lopende planexploitaties (bouwgrond in exploitatie en bouwprojecten), alle overige projecten waarvan de afdelingen Vastgoed en Projecten ambtelijk opdrachtgever is, de deelnemingen waarvan de gemeente de grootste aandeelhouder is en de vastgoedportefeuille.

In de MPG 2023 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 10.2). 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 10.1.

Uitgangspunt bij de doorrekening van de scenario's (generieke risico's) bij de BIE is de jaarrekening 2023.

Voor alle plannen Bouwgrond In Exploitatie (BIE), bouwprojecten, overige projecten ontwikkeling, 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 (9 oktober 2018) wordt vermeld dat de volgende majeure projecten (conform programmabegroting 2023) in deze MPG 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 MPG

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

De MPG geeft een financiële vertaling van het huidige gemeentelijke beleid en werkwijze (programmatisch, parameters, weerstandsvermogen) binnen het economische klimaat en informeert de gemeenteraad, kort gezegd, over:

- De stand van zaken in de bouwgrond in exploitatie (BIE), de bouwprojecten, de deelnemingen, de vastgoedexploitaties en de overige projecten van Ontwikkeling qua programma, planning en financiën.
- De ontwikkelingen in het afgelopen jaar.
- Prognoses per exploitatie en voor de totale portefeuille van de kasstromen en daarmee samenhangende financieringsbehoefte.
- Overzicht van de risico's van de BIE, de bouwprojecten, de deelnemingen, de vastgoedexploitaties en de overige projecten, en mutaties daarin.



Belangrijk hierbij is naleving van de voorschriften vanuit landelijke regelgeving (Besluit Begroting en Verantwoording 2016), voor zover deze richtlijnen betrekking hebben op grondexploitaties, grondbeleid, risico's en benodigd weerstandsvermogen¹. Op basis van deze informatie wordt een inschatting gemaakt voor de hoogte van de benodigde weerstandscapaciteit waarbij het gemeentelijk weerstandsvermogen als achtervang dient.

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 is vastgesteld met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2023.

1.3 Leeswijzer

De MPG 2023 start met een korte managementsamenvatting van bevindingen en conclusies.

De doelstellingen van de MPG worden beschreven in hoofdstuk 1

Hoofdstuk 2 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 3.

De uitgangspunten, de resultaten, de toprisico's en de conclusies van de risicoanalyse van bouwprojecten worden beschreven in hoofdstuk 4.

De overige projecten van Ontwikkeling worden beschreven in hoofdstuk 5. 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 6 en betreffen de deelnemingen WOM Belvédère en Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI (SOME).

Hoofdstuk 7 behandelt de vastgoedportefeuille. De vastgoedportefeuille bestaat uit vier deelpartijen: onderwijshuisvesting, sportaccommodaties, bebouwd onroerend goed (BOG) en onbebouwd onroerend goed (OOG). In de inleidende paragraaf worden de samenstelling, het vastgoedbeleid, de ontwikkeling en de toprisico's nader toegelicht. In de aansluitende paragrafen wordt per toprisico op de deelpartijen nader ingegaan. Tevens worden de (te verwachten) (her)ontwikkelingspanden kort toegelicht. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een samenvatting van de resultaten en conclusies voor de totale vastgoedportefeuille.

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 egaliseringsreserves tot het weerstandsvermogen gerekend.



In Hoofdstuk 8 worden 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 9 worden de totalen van de resultaten van voorgaande hoofdstukken gepresenteerd, in relatie tot het benodigde weerstandsvermogen.

In hoofdstuk 10 (bijlagen) wordt op de eerste plaats de aanpak van de MPGVB uitgelegd. Daarnaast 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 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.



2. BOUWGROND IN EXPLOITATIE

2.1 Inleiding

Bouwgrond in exploitatie (BIE) zijn die gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor door de gemeenteraad een grondexploitatiecomplex met een grondexploitatiebegroting is vastgesteld². 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.

2.2 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 10 van deze MPGVB.

² Bron: Commissie BBV, Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken juli 2019



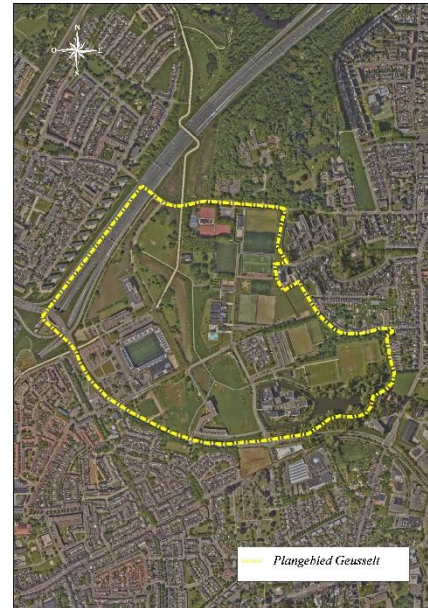
2.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten

2.3.1 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 omvatte 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 vijverpartijen 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.

De aanvullende woonbebouwing (op de zogenoemde woonscheggen 1 en 2) is lange tijd uitgebleven, totdat een initiatief van Bouwinvest uit 2020 tot een succesvolle ontwikkeling bleek te gaan leiden. Het plan van de RO groep (namens de eigenaar Bouwinvest) voor 336 woningen verdeeld over drie bouwblokken, heeft in april 2022 geresulteerd in de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Vervolgens kon in december 2022 een omgevingsvergunning voor de betreffende woningen worden verleend. Die is in januari 2023 onherroepelijk geworden, waarmee het in 2010 contractueel overeengekomen recht van Bouwinvest om de betreffende bouwgrond (tegen geïndexeerde koopsom) terug te leveren aan de gemeente, is vervallen.

In het coalitieprogramma 2022 heeft het College zich met betrekking tot De Geusselt een aantal nieuwe ambities op het gebied van mobiliteit gesteld, te weten:

- Het transformeren van de openbare 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.

Daarmee is de herinrichting van het Stadionplein weer actueel geworden. Die herinrichting maakte oorspronkelijk deel uit van de grondexploitatie zoals die initieel in 2006 werd vastgesteld, maar welke bij de herijking in 2011 om budgettaire redenen uit het programma werd gehaald.

Sinds eind 2022 wordt verkend in hoeverre die herinrichting van het Stadionplein ergo de effectuering van genoemde beleidsambities gekoppeld kan worden aan de realisatie van studentenhuisvesting op de zuidwesthoek van het Stadionplein. In het Masterplan Geusselpark zijn op die plek kantoorgebouwen voorzien, terwijl de behoefte aan studentenhuisvesting de afgelopen jaar significant is gegroeid, waarbij ook deze locatie warme belangstelling vanuit de markt geniet.

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.

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 Geusselpark;
- 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.



- Raadsbesluit d.d. 19 april 2022 inzake Vaststellen Bestemmingsplan Geusselpark Scheggen 1a, 1b en 2.

Actualisatie 2023

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.

In augustus 2023 is gestart met de gefaseerde realisatie van de nieuwe woonbebouwing op de woonscheggen 1 en 2. De opleveringen zijn voorsnog gepland vanaf voorjaar 2025 t/m december 2025. Na de aanbesteding van de werkzaamheden in de eerste helft van 2024 zal in augustus/september 2024 worden gestart met de aanleg van de openbare infrastructuur.

Sinds begin 2023 wordt verkend in hoeverre een verbouwing van het Select (Applepark) hotel gecombineerd zou kunnen worden met de gewenste ontwikkeling van studentenhuisvesting op de zuidwesthoek van het Stadionplein. Begin 2024 zal duidelijk moeten worden of de ingezette plan- en haalbaarheidsstudie tot positieve resultaten leidt. Indien dat niet het geval is zullen voorbereidingen getroffen worden voor het uitzetten van een tenderprocedure.

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 € 583.100

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2023. Het reële scenario betreft een sluitende grondexploitatie, rekening houdende met de voorziening Stedelijke Programmering. De gronduitgiften staan in dit scenario gepland voor 2028 (kantoren). Het totale risico in het reële scenario is niet voorzien binnen de grondexploitatie Geusselt.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Geusselt	3.213.254	15.685.747	18.899.000	583.100	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Geusselt	-2.058.900	0	1.032.009

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2024 bedraagt voor de gemeente voor het plan Geusselt € 616.217.

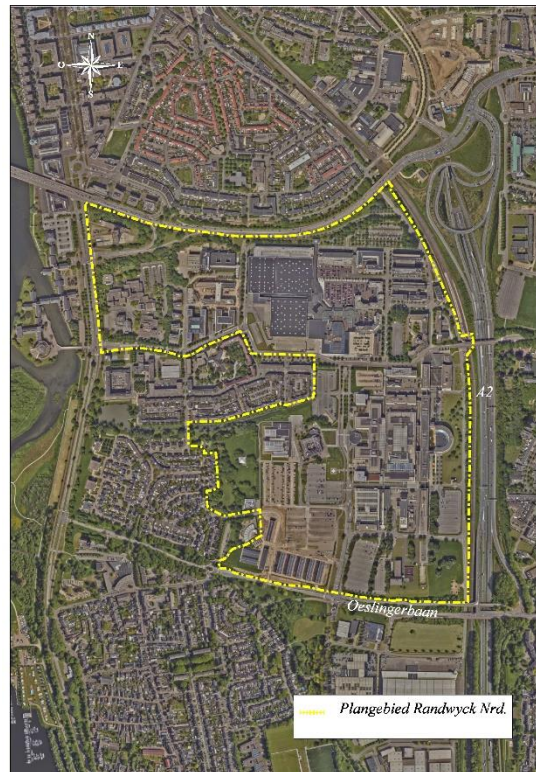


2.3.2 RANDWYCK NOORD / BRIGHTLANDS MAASTRICHT HEALTH CAMPUS

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 zijn de betrokken gebiedspartners (UM, MUMC+, Provincie, MHC bv en gemeente) een breder afsprakenkader 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, onder meer door gezamenlijk te werken aan de verbetering van de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden. Die samenwerking heeft ultimo 2014 geresulteerd in de vaststelling van de Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus.



Die samenwerking heeft ultimo 2014 geresulteerd in de vaststelling van de Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus.

Na de vaststelling van die Structuurvisie respectievelijk de Koepelovereenkomst Fysieke Impuls BL-MHC heeft de focus van de gebiedspartners met name gelegen op de voorbereiding van de herinrichting van de openbare ruimte. Dat bleek een weerbarstig proces te zijn waarbij slechts in beperkte mate resultaat kon worden geboekt. Tot begin 2023 bleef de herinrichting van de openbare ruimte beperkt tot de start van de realisatie van de (belangrijke kwalitatieve) upgradering van het Forumplein. In paragraaf 5.3.2.1 wordt daar uitgebreid op ingegaan.

In lijn met het Coalitieakkoord 2022-2026 Maastricht, stad van verbondenheid heeft het gemeentebestuur in de tweede helft van 2022 met vastberadenheid en nieuw elan de regie genomen bij de doorontwikkeling van de campus in Randwyck. Doorontwikkeling die erop gericht is de aantrekkingskracht van dit stadsdeel verbeteren: Randwyck als motor van de Zuid-Limburgse kenniseconomie, waar het goed werken, wonen en verblijven is.

Het gemeentebestuur heeft initiatief genomen om haar ambities voor wat betreft de campus te delen met de bestuurders van de gebiedspartners, en aangegeven vanuit gedeelde belangen vervolgstappen met elkaar te willen zetten, mét de gemeentelijke bereidheid om extra middelen in de campus te steken.

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.
- Coalitieakkoord 2022-2026 *Maastricht, stad van verbondenheid*

Actualisatie 2023

De gemeentelijke initiatieven in 2022 hebben geresulteerd in een 'doorstart' van de campusontwikkeling begin 2023, waarbij we 'samen bouwen aan een nieuw verhaal', zoals de slogan luidde van een inspiratiesessie op 1 maart van dat jaar. Die bijeenkomst werd door de gemeente geïnitieerd en was 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.

De 1 maart-bijeenkomst bevestigde de gezamenlijke ambitie van de gebiedspartners om de Brightlands Maastricht Health Campus te ontwikkelen tot een magneet voor talent en ondernemers uit de hele wereld, met een ecosysteem voor innovatie, baanbrekend onderzoek, hoogwaardig onderwijs en kennisintensieve bedrijvigheid. Vastgesteld werd dat de Gemeente Maastricht, Maastricht UMC+, Universiteit Maastricht en de Provincie Limburg behoefte hebben aan een inhoudelijke en fysieke programmering van de campus.

Om de gewenste doorontwikkeling vorm te geven is door de partners nadrukkelijk gekozen voor een tweesporen-aanpak, waarin samen zowel wordt gewerkt aan een nieuwe gedeelde toekomstvisie ('narratief'), alsook aan de uitwerking van verschillende deelprojecten. Met dat laatste wordt tegemoetgekomen aan de brede wens om zo snel als mogelijk zichtbare verbeteringen te realiseren in het gebied.

Narratief

Het narratief is een gedragen document waarin de toekomstige gebiedsidentiteit van Randwyck in ruimtelijk, economisch en (merk)strategisch opzicht wordt beschreven. Het toont de ambitie en verwoordt en verbeeldt een aantrekkelijk ontwikkelperspectief en vormt daarmee de conceptuele basis voor de verdere ontwikkeling van de campus. Als gebiedsvisie geeft het inhoud aan de communicatie en richting aan de stedenbouwkundige ontwikkeling en uitwerking van het op te stellen nieuwe masterplan.

In samenwerking met organisaties, bedrijven en een vertegenwoordiger van de bewoners in het gebied is het nieuwe narratief inmiddels opgesteld en ultimo 2023 besproken met de bestuurders van de gebiedspartners. Na bespreking met alle stakeholders en betrokkenen op een brede vervolgsessie op 1 maart 2024 zal het narratief formeel worden vastgesteld, als onderlegger voor het nader uit te werken stedenbouwkundig masterplan voor het plangebied. Dat plangebied omvat zowel het stadsdeel Randwyck met de Brightlands Maastricht Health Campus, alsook het bedrijventerrein Maastricht-Zuid.

Deelprojecten

Naast het opstellen van het narratief werd in 2023 in nauwe samenwerking met de gebiedspartners gewerkt aan de volgende deelprojecten:

- *Doortrekken Groene Loper en de aanpak van de "Kop van de T"*
Om de campus, Randwyck en het zuidelijk deel van Maastricht voor fietsers en wandelaars meer en beter te verbinden met het centrum van de stad, is *West 8 urban design & landscape architecture*, als landschapper nauw betrokken bij de inrichting van de Groene Loper in het kader van het A2-project, verzocht een voorstel te doen voor de doortrekking van de huidige Groene Loper tot in de campus. Het streven is om in het tweede kwartaal van 2024 een voorlopig ontwerp klaar te hebben.



In 2023 hebben de gebiedspartners tevens afgesproken de voorbereidingen voor de herinrichting van de Joseph Bechlaan / JW Beyenlaan (ook wel aangeduid als de “Kop van de T”), welke in 2021 waren gestopt, alsnog ter hand te nemen op basis van het in 2017 reeds vastgestelde definitief ontwerp. Daarbij is wel de kanttekening gemaakt dat rekening dient te worden gehouden met reeds veranderde omstandigheden en nieuwe inzichten. Afgesproken werd dat voor zover deze zaken vragen om verbeteringen in het oude ontwerp, deze opgenomen moeten worden in het ontwerp. In de eerste fase van het ontwerpproces voor de Doortrekking van de Groene Loper is inmiddels gebleken dat er inderdaad aanleiding is om het ontwerp van de “Kop van de T” op onderdelen te herzien, mede ten gevolge van de introductie van de Groene Loper binnen het plangebied. Dat betekent dat aanpassingen aan het ontwerp van de “Kop van de T” deel uit zullen maken van het eindresultaat van deze fase, die naar verwachting in het eerste kwartaal van 2024 zal worden afgerond.

- *Derde incubator*

Op de Brightlands Maastricht Campus zijn twee incubatoren aanwezig, die voornamelijk biomedische startup en spin-off bedrijven huisvesten. Door de forse ontwikkeling van de campus in de afgelopen jaren en de ambitie om deze succesvolle groei te blijven doorzetten, is het belangrijk dat een derde incubator wordt gerealiseerd. Daarmee kan de toename aan spin-offs uit de Universiteit Maastricht, Maastricht UMC+ en nieuw aan te trekken startups worden gefaciliteerd. Om de functionaliteiten van de betrokken partijen (o.a. MHC, UM, MUMC+, Gemeente Maastricht, Hogeschool Zuyd) goed in kaart te brengen is een projectgroep opgericht. De verwachting is dat medio 2024 een business-case zal voorliggen die antwoord geeft op alle relevante aspecten (o.a. wie financiert en hoeveel?) die nodig zijn om tot definitieve besluitvorming omtrent investering te komen. Een globale planning voorziet nu in start bouw in 2026.

- *Station Randwyck*

Door de partners is - samen met onder andere ProRail en NS - een traject gestart om station Maastricht Randwyck - op termijn - op te waarderen tot een aantrekkelijk treinstation. Een station dat de groeiende stroom van bewoners, studenten, werknemers en gasten optimaal faciliteert met horecavoorzieningen, comfortabele wachtruimtes, overzichtelijke en veilige looproutes, voldoende fietsparkeerruimte en een vlotte overstap op bus of (deel)fiets. Ook is er een traject gestart om de naam van het station te wijzigen, zodat deze meer aansluit bij het profiel van de locatie.

- *Wonen op de campus*

De bouw van het in mei 2022 gestarte wooncomplex *Muse* (506 studentenwoningen) op de voormalige postkantoorlocatie aan het Duboisdomein is in 2023 vergevorderd, maar ten gevolge van een aantal technische issues kon dit project helaas nog niet volledig worden voltooid. Naar verwachting zal dat voorjaar 2024 wel het geval zijn, en zullen de eerste studenten er spoedig hun intrek kunnen nemen.

Het voornemen om grootschalige studentenhuisvesting (en kleine commerciële voorzieningen) te realiseren op de gemeentelijke P0-locatie op de hoek van de Gaetano Martinolaan/Joseph Bechlaan/Walter Hallsteinplein is nog zonder resultaat gebleven. Nadat de planontwikkeling met Woningcorporatie Maasvallei is beëindigd wordt - ter voorbereiding op een Europese aanbesteding – medio 2024 een marktconsultatie opgestart.

- *Vergroenen openbare ruimte*

De vernieuwde ‘Kop van de T’ en de doorgetrokken Groene Loper (zie hiervoor) gaan de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte op de campus binnen afzienbare termijn verhogen. Daarnaast wordt reeds op de korte termijn gestart met het vergroenen van de campus. Daartoe



heeft het Maastricht UMC+ in 2023 een plan gemaakt, waarbij het gebied rond de vijver tegenover haar hoofdingang wordt vergroend door de aanplant van bomen en struiken.

Ook op het terrein rond de tijdelijke studentenwoningen aan de Sorbonnelaan/Oeslingerbaan heeft in het najaar 2023 een vergroening plaatsgevonden, door de aanplant van bomen en struiken. Tevens zijn daarbij meerdere (gekoppelde) wadi's gerealiseerd.

De vergroening is ook net buiten de woonlocatie doorgezet door de deels nog aanwezige parkeervakken voor de Basisschool de Spiegel te verwijderen ten behoeve van de aanplant van bomen en laagblijvend groen. Tevens is daarbij de veiligheid verbeterd door het vernieuwen van het fietspad vanaf de rotonde aan de Oeslingerbaan tot aan de BSO/Kinderdagverblijf en het vernieuwen van een stukje Sorbonnelaan.

- *Alternatieven voor maaiveld-parkeren*

Op dit moment wordt een groot deel van de campus gebruikt om te parkeren. Door gebruik te maken van gestapelde parkeervoorzieningen aan de randen van de campus en slimme mobiliteitsoplossingen, kan er ruimte komen voor groene openbare ruimte en nieuwe bedrijven, woningen en voorzieningen. Er worden alternatieve parkeerlocaties en -voorzieningen in het gebied verkend en er wordt gewerkt aan oplossingen voor het verminderen van het maaiveld-parkeren. Door oplossingen te realiseren voor de piekdagen van het MECC, kan maximaal gebruik worden gemaakt van de aldaar aanwezige parkeercapaciteit. De haalbaarheid van nieuwe gebouwde parkeervoorzieningen aan de randen van de campus, meer specifiek aan de noord- en zuidzijde van de Oeslingerbaan, wordt onderzocht. Gestreefd wordt naar een principebesluit hierover in de eerste helft van 2024.

- *Zichtbaarheid van de campus*

Ondanks een intensieve ontwerpvoorbereiding is in 2022 gebleken dat er niet voldoende basis is voor een integrale en uniforme wayfinding op de campus. MUMC+ is van mening dat het voorstel voor een uniforme Brightlands-uitstraling in de bewegwijzering ten koste gaat van haar eigen identiteit, en daarmee een onacceptabele wissel trekt op een goede bereikbaarheid voor haar patiënten. Dit plan is dan ook beëindigd.

Daar staat tegenover dat de gebiedspartners in het afgelopen jaar eensgezind hebben vastgesteld dat het voor het vergroten van de bekendheid van de Brightlands Maastricht Health Campus van groot belang is dat - naast de nieuwe ledwall op de parkeergarage van het MECC - de zichtbaarheid van de campus ook vanaf de autosnelweg A2 wordt verbeterd, door middel van effectieve signing. Daarom worden momenteel de mogelijkheden daartoe verkend en worden in de eerste helft van 2024 concrete uitwerkingen verwacht.

Grondexploitatie

Zoals hiervoor reeds aangegeven is het nieuwe "narratief" de onderlegger voor het nader uit te werken stedenbouwkundig masterplan voor het plangebied. De verwachting is dat dat nieuwe masterplan zal vragen om een significante wijziging van het huidige ontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte, zoals aangegeven in de Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus 2014.

Voor een nieuw ontwerp zal alsdan besluitvorming moeten worden voorbereid, waarbij tevens de vraag aan de orde komt of deze grondexploitatie dientengevolge moet worden geactualiseerd, dan wel ultimo dit jaar moet worden afgesloten (zie ook paragraaf 5.3.2.1).

Onderstaande toprisico's zien uitsluitend op de binnen Randwyck uit te geven gemeentegronden. Met betrekking de overige hiervoor genoemde deelprojecten hebben nog geen risicoanalyses plaatsgehad, die zullen als onderdeel van de desbetreffende uitwerkingen worden opgepakt.



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 2025-2027).

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt € 618.013.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitaties zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2023. Het reële scenario omvat voor het plan Randwyck Noord een sluitende grondexploitatie. De uitgifte van de resterende bouwterreinen is voorzien in 2025 t/m 2027.

Het totale risicobedrag van € 618.013 in het reële scenario is niet voorzien binnen de grondexploitatie Randwyck Noord.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Randwyck Noord BMHC	593.385	4.772.115	5.365.500	618.013	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Randwyck Noord BMHCt	-1.083.012	0	586.131

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2024 bedraagt voor de gemeente voor het plan Randwyck Noord BMHC € 365.190.



2.3.3 HERONTWIKKELING KEURMEESTERSPLEIN BELFORT

Plangegevens

In Belfort, in de omgeving van het Keurmeestersplein, wordt het KernKindCentrum (KKC) West gerealiseerd. De J.F.Kennedyschool en de Emile Weslyschool worden in dit KKC ondergebracht en gaan het gebouw gebruiken met onder andere Samen Spelen. Daarnaast is de huidige gymzaal in Belfort gedateerd en aan vernieuwing toe. De nieuwbouw daarvan is opgenomen in de planning van de tweede tranche binnensportaccommodaties en wordt als sportzaal gerealiseerd in verband met bewegingsonderwijs van het KKC. Deze beiden ontwikkelingen binnen dit gebied vormen een separaat project, maar vinden plaats in nauwe afstemming met dit project.



In hetzelfde gebied vinden daarnaast vrijwel gelijktijdig meerdere ontwikkelingen plaats. Op het plein zijn een aantal organisaties en/of functies vertrokken; de Sint Jozefkerk en Radar (dagbesteding voor personen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking). Ook het gebouw van de fysiotherapie (voorheen de SNS) zal op termijn verdwijnen. Daarnaast willen nieuwe organisaties zich op het plein vestigen; Levanto (wonen met begeleiding is al gerealiseerd), GGD Zuid-Limburg (exacte functies voor GGD_ZL in dit gebied nog te bepalen) en een zorgcentrum voor dementerende ouderen. Radar heeft bij vertrek een nieuwe plek in het gebied bedongen en komt terug, tezamen met de GGD in één gebouw. De Ouderen Sociëteit Belfort (OSB) komt terug op het Keurmeestersplein.

Echter, geen enkele partij kan de gewenste toekomstplannen realiseren op haar huidige eigendom en heeft daarnaast te maken met benodigde wijzigingen van bestemmingen alsook faseringen en belangen. Partijen zijn dus gebaat bij de totstandkoming van integrale en goede invulling voor het hele gebied. Tevens is het van belang om een goede Kiss&Ride voor het KKC te realiseren.

Om te zorgen voor een kwalitatieve goede en groene openbare ruimte heeft de Gemeente Maastricht het voortouw genomen om te komen tot een gemeenschappelijk gedragen plan.

Hiermee dragen we bij aan de doelstellingen die vanuit de omgevingsvisie voor Belfort zijn geformuleerd. Ambitie is om met de nieuwbouw KernKindCentrum Maastricht-West/Belfort een kwalitatief hoogwaardige, toekomstbestendige onderwijsvoorziening te realiseren voor Maastricht-West. Met de ontwikkeling van dit KernKindCentrum faciliteert de gemeente de samenwerking tussen onderwijs, kinderopvang en tal van maatschappelijke, jeugd- en of buurtvoorzieningen, zoals schoolmaatschappelijk werk, jeugdgezondheidszorg en onze gemeentelijke toegang/jeugd. Voor deze professionals zijn, in lijn met het IHP Kindcentra, extra werkruimten in het definitief ontwerp van het KKC opgenomen, zodat deze nieuwbouwlocatie ook als uitvalsbasis kan dienen voor de andere (satelliet)KindCentra in het spreidinggebied. Door initiatieven in het gebied goed op elkaar af te stemmen kan worden bijgedragen aan de leefbaarheid van het gebied en de realisatie van ontmoetingsruimte. Op het middenterrein ontstaat er dan een grote open, groene en autovrije ruimte die gebruikt kan worden om te spelen, te bewegen en te ontmoeten. De beoogde 'Kiss&Ride' (die groen wordt ingericht) zorgt voor een goede verkeersafwikkeling rond de school en voorkomt dat verkeer de woonwijk intrekt. Hierdoor wordt de leefbaarheid en verkeersveiligheid in de buurt flink verbeterd.



Relevante besluiten/documenten

Verkeersmaatregel Voldersdreef Ruimte / Mobiliteit / 2023-357750 Burgemeester en Wethouders van Maastricht

Raadsbesluit 24-10-2023: Raadsvoorstel 63-2023 Vaststelling grondexploitatie herontwikkeling Keurmeestersplein – Belfort

Actualisatie 2023

Radar heeft bij de onderhandelingen bedongen dat ze in het gebied van het Keurmeestersplein terug keren. Het enige geschikte gemeentelijk eigendom in dat gebied was het gebouw 't Förtsje/gemeenschapshuis (waar OSB gehuisvest was). Op die locatie wenst Radar terug te keren. Voor de tijdelijkheid zijn zij nu gevestigd aan de Gentiaanstraat in een gebouw van de gemeente Maastricht.

De gemeenteraad heeft verzocht om OSB te helpen bij nieuwe tijdelijke huisvesting. Na een intensieve zoektocht is deze gevonden voor de duur van 2,5 jaar in het parochiehuis in Wolder waar zij afgelopen september zijn ingetrokken.

In oktober 2023 heeft de gemeenteraad van Maastricht groen licht gegeven voor het uitvoeren van de herontwikkeling Keurmeesterplein Belfort. Inmiddels zijn de gebouwen van Radar, de gymzaal en 't Förtsje-gemeenschapshuis gesloopt en in december 2023 is gestart met bouw van het KKC.

Om de start van de bouw van het nieuwe KKC mogelijk te maken, is de (2^e) ingang van de J.F.Kennedeyschool verschoven van de Peymeestersdreef naar de Volderdreef. Hiermee zijn er nu voor de tijdelijkheid twee ingangen aan de Voldersdreef. Ook is er een verkeersbesluit genomen waardoor het parkeren aan de Voldersdreef is verplaatst van de kant van de huizen naar de kant van het plein.

Risico's

1. *Levering benodigd vermogen elektriciteit (Enexis/TenneT)*

Dit is een landelijk probleem. Er is te weinig capaciteit om iedereen te voorzien van stroom, het netwerk kan het niet aan. Als gemeente hebben we voor dit project het voortouw opgepakt om met Enexis het gesprek te voeren hoe hiermee om te gaan. Enexis kan de aansluitingen wel aanleggen, dat duurt circa 1 jaar na ondertekenen van de opdracht. Het leveren van elektriciteit (grootaansluiting) kan echter pas 5-10 jaar na ondertekenen offerte zodra Tennet het vermogen kan leveren. Alle partijen moeten zo snel mogelijk passende alternatieven bedenken voor de tijdelijkheid en deze gerealiseerd krijgen. Alle partijen moeten tevens zo snel als mogelijk de benodigde capaciteit aanvragen zodat ze op de wachtlijst komen te staan. Leveren van vermogen gaat op volgorde van de wachtlijst.

2. *Verkeerssituatie rondom school (tijdelijk) irt omgeving*

Tot de overwegingen van het verkeersbesluit behoort de toename van het aantal parkeerplekken in de straat (wat samen met de aanwezige parkeerplekken rondom het Keurmeesterplein voldoende zal zijn voor op opvangen van de piekmomenten) alsook het ontstaan van een veiligere situatie voor uitstappende kinderen aan de oostzijde zodat zij niet de straat hoeven over te steken. Tevens was dit een belangrijk aandachtspunt van de Raad bij het vaststellen van het besluit in oktober 2023. Daarop is aangegeven dat het plan niet tornt aan de basisveiligheid verkeerssituatie. In de praktijk worden signalen ontvangen dat dit niet door iedereen zo ervaren wordt. Vooral in de vroege ochtend tijdens het brengen en in de middag bij het halen van de kinderen wordt door mensen uit de omgeving in hevige, meer of mindere mate overlast ervaren. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat mensen zich niet houden aan verkeersmaatregelen. Gezamenlijk met mobiliteit, handhaving openbare orde, stadsdeel coördinator, politie en school is en wordt gezocht naar opties om de situatie te verbeteren.

3. *Bezwaar en beroep tegen wijziging bestemmingen en krijgen van vergunning(en)*

Vanuit de buurt is aangegeven dat een verhoging van de maximaal toegestane bouwhoogte in dit gebied niet geaccepteerd zal worden. Hiervoor zal het juridisch traject gebruikt worden om dit te voorkomen.



Eén en mogelijk twee partijen denken wellicht een derde bouwlaag nodig te hebben waardoor de huidige toegestane bouwhoogte opgerekt moet worden. Bij een derde bouwlaag zal de buurt tijdig met partij(en) in contact gebracht worden om eventueel in de ontwerpfasen oplossingen te zoeken en bezwaar/beroep te voorkomen.

4. *Beperking door milieuregelgeving*

Voor de bouw en ingebruikname moet aangetoond worden dat er geen vergunningsplicht Wet Natuurbescherming nodig is voor het onderdeel stikstofdepositie op Natura-2000 gebied. Mogelijk overschrijdt de voorziene ontwikkeling de toegestane uitstoot, nemen doorlooptijden van planologische en vergunningsprocedures nemen toe en/of kan er in worse case scenario geen vergunning worden afgegeven. Dit is een generiek risico. Vanwege continue wijzigingen in de rekentool AERIUS bestaat elke keer onzekerheid en onduidelijkheid. Uitsluitel kan pas verkregen worden na het indienen van een omgevingsvergunning. Dit risico is niet te kwantificeren omdat het sterk afhankelijk is van de ontwikkelingen rondom de toekomstige toegestane stikstofuitstoot.

5. *Overeenkomst met zorgcentrum voor dementerende ouderen wordt niet ondertekend*

Door de onduidelijkheid en onzekerheid over de tijdige aansluiting Enexis en levering benodigd vermogen door TenneT, tekent het zorgcentrum de koopovereenkomst niet. Dit kan als gevolg hebben dat de kerk en het gebouw waar de fysiotherapeut gevestigd is (voorheen SNS-gebouw) niet worden gesloopt. Hierdoor kan de fietsenstalling van het KKC niet op de beoogde plek gerealiseerd worden en kan de sportzaal niet op de gewenste plek worden gebouwd. Ook de Kiss&Ride kan niet volgens plan worden aangelegd aan de verkeersintensieve kant van het plein.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Levering benodigd vermogen elektriciteit (Enexis/TenneT)
2	Verkeerssituatie rondom school (tijdelijk) irt omgeving
3	Bezwaar en beroep tegen wijziging bestemmingen en vergunning(en)
4	Beperking door milieuregelgeving
5.	Overeenkomst zorgcentrum voor dementerende ouderen wordt niet getekend

Het totale risico voor Herontwikkeling Keurmeestersplein Belfort op basis van de risicoanalyse bedraagt € 216.000.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitaties zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2023. Het reële scenario omvat voor het plan een sluitende grondexploitatie. De uitgifte van de resterende bouwterreinen is voorzien in 2025 t/m 2026.

Het totale risicobedrag van € 216.000 in het reële scenario is niet voorzien binnen de grondexploitatie Herontwikkeling Keurmeestersplein Belfort middels.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Herontwikkeling Keurmeestersplein	106.051	4.264.744	4.370.795	216.000	0



Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Herontwikkeling Keurmeestersplein	-538.947	0	607.417

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2024 bedraagt voor de gemeente voor het plan Herontwikkeling Keurmeestersplein Belfort € 212.154.



2.3.4 BRUSSELSEPOORT - WINKELCENTRUM

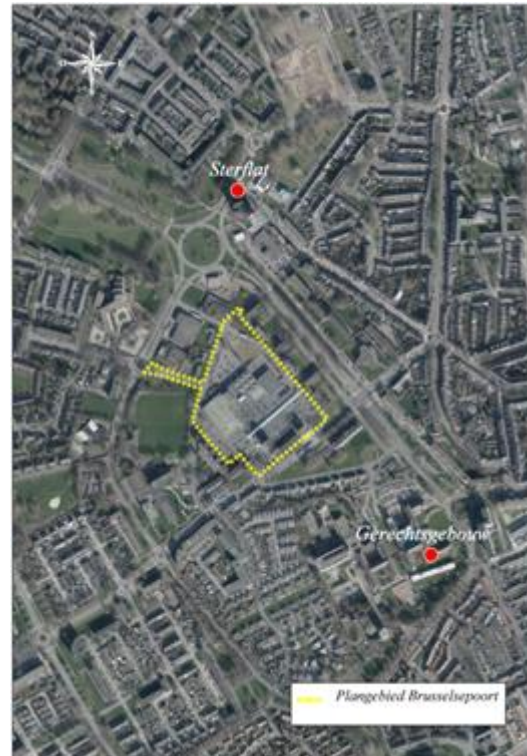
Plangegevens

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 2023

De renovatie van het winkelcentrum is begin 2023 afgerond. In 2023 heeft de gemeente de verlegging van de Artsenijstraat aanbesteed en uitgevoerd. De eigenaar heeft de plannen opgesteld voor de verdere uitbreiding van het winkelcentrum met oa. een derde supermarkt. Eind 2023 zijn hiervoor de benodigde vergunningen aangevraagd. In 2021 is een gebiedsvisie verkend, waarin behalve de uitbreiding van het winkelcentrum aan de Eenhoornsingel (met een toevoeging met (studenten)woningen) ook het gebied tussen de Eenhoornsingel en Porseleinstraat is meegenomen. En met de betrokken partijen is die bredere gebiedsvisie in 2023 verder uitgewerkt, waarbij ook ruimte is gereserveerd voor een gemeentelijke P+R-voorziening. Hiernaast ligt het huidige Bonnefantencollege en voor die locatie worden nu plannen opgesteld voor de stadsbrede huisvesting van middelbare scholen en binnensportaccommodaties.

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 planbegeleidingskosten worden overschreden.
3.	De ontwikkelaar wil geen hogere bijdrage doen in upgradering bestaande infra.

Het totale risico voor winkelcentrum Brusselse Poort bedraagt op basis van de risicoanalyse € 25.000 +PM.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2023 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2023. Het reële scenario sluit per saldo met een resultaat van € 0, rekening houdende met de verliesvoorziening. Het totale risicobedrag is niet voorzien binnen de grondexploitatie Brusselsepoort.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Brusselse poort	172.882	267.048	439.930	25.000	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Brusselsepoort	-51.012	0	13.169

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

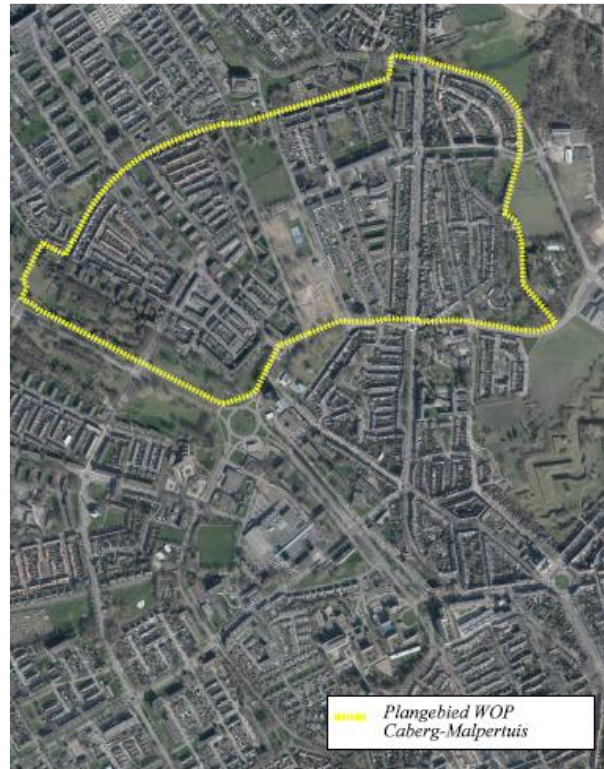
De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2024 bedraagt voor de gemeente voor het plan Brusselsepoort Winkelcentrum € 14.088.



2.3.5 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 voorzieningen niveau. In 2012 is de periode 2006 – 2011 geëvalueerd. Dit heeft geleid tot een herijking van het (woon)programma. Sleutelproject voor de vernieuwing van Caberg-Malpertuis is het centraal gelegen wijkpark (Viegenpark), met als thema “ontmoeten”. Vanaf 2017 wordt gewerkt vanuit de nieuwe stadsbrede prestatieafspraken met de corporaties.



Relevante besluiten / documenten

- 20.12.2005, raadsbesluit vaststelling Wijkaanpak Caberg-Malpertuis;
- 18.09.2012, raadsbesluit vaststelling evaluatie-rapportage periode 2006 t/m 2011;
- 13.12.2016, raadsbesluit herijking herstructurering en afspraken met corporaties;
- 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).
- 09.05.2023, collegebesluit tot het aangaan van een anterieure overeenkomst met woningstichting Servatius t.b.v. herontwikkeling plangebied Widelanken (fase2);
- 27.06.2023, collegebesluit tot het aangaan van een anterieure overeenkomst met woningstichting Woonpunt t.b.v. herontwikkeling centrumplan Malpertuis.

Actualisatie 2023

In opdracht van Woonpunt en Servatius zijn in 2023 circa 60 huurwoningen gerenoveerd en verduurzaamd. Daarnaast zijn er meerdere grootschalige onderhoudsprojecten in uitvoering. In totaal gaat dit om ruim 200 huurwoningen, waarbij groot onderhoud wordt gecombineerd met verduurzamen.

Widelanken

Binnen de eerste fase van het deelproject Widelanken is het nieuwe appartementencomplex, bestaande uit het realiseren van 80 sociale huurappartementen reeds in 2022 opgeleverd. Aansluitend is de openbare ruimte rondom dit complex gerealiseerd met afronding in 2023. Het plandeel voor de 22 nieuwe woningen met tuin is bouwrijp. De bouw van deze woningen is nog niet gestart, 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 Servatius overeenstemming bereikt over het ontwerp en de bouw van 35 sociale huurappartementen en 18 grondgebonden koopwoningen. De anterieure overeenkomst voor dit deelplan is in mei 2023 getekend. Het hiervoor in 2023 vastgestelde bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Start bouw van de 35 sociale huurappartementen wordt in de loop van 2024 verwacht. Servatius (grondeigenaar) gaat



middels een tender op zoek naar een ontwikkelaar voor de 18 woningen met tuin, start bouw wordt op z'n vroegst in 2025 verwacht.

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. Met de nieuwe woningen is in 2023 gestart, oplevering van de woningen zal gefaseerd plaatsvinden. Het is de verwachting dat medio 2024 alle woningen zijn opgeleverd. Aansluitend zal de nieuwe openbare ruimte inclusief beplanting worden afgerond. Eind 2024 is het deelplan Caberg Zuid Oost gereed. Deze herontwikkeling heeft vertraging opgelopen en uiteindelijk meer tijd en inzet gevraagd dan gepland. Dit raakt het financiële kader op het vlak van planontwikkelings- en infrakosten. 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

In Q1 2023 zijn de sloopwerken afgerond. In juni 2023 is een anterieure overeenkomst aangegaan met Woonpunt en aansluitend is een ruimtelijke procedure gevolgd ten behoeve van de nieuwbouw. In Q3 2023 is vergunning verleend en eind 2023 is de bouwaannemer gestart met de eerste bouwwerkzaamheden. Oplevering van de nieuwbouw met in totaal 59 woonappartementen (38 sociale huur en 21 middenhuur) is gepland in Q1 2025. Aansluitend wordt de openbare ruimte door de gemeente heringericht. De omwonenden worden door Woonpunt regelmatig geïnformeerd.

Planning

Het is de verwachting dat alle (fysieke) deelprojecten van het WOP Caberg-Malpertuis in de loop van 2027 worden afgerond.

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 € 450.000.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2023. In het reële scenario is, rekening houdende met een getroffen voorziening Stedelijke Programmering, sprake van een sluitende grondexploitatie. Het totale risicobedrag van € 450.000 in het reële scenario is niet voorzien binnen de grondexploitatie Caberg-Malpertuis.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Caberg Malpertuis	1.917.195	1.835.885	3.753.080	450.000	0



Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Caberg Malpertuis	-206.094	0	72.560

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2024 bedraagt voor de gemeente voor het plan Caberg - Malpertuis € 81.058.

2.3.6 MALBERG HERSTRUCTURERING

Projectgegevens

Begin 2015 besloten de samenwerkende partijen (gemeente, woningcorporaties Servatius en Woonpunt en de particuliere ontwikkelaar AM) om de Grond-exploitatiemaatschappij (GEM) Malberg op te heffen. Partijen werken vanuit hun eigen verantwoordelijkheid aan kleinere ontwikkelingen. Met uitzondering van de locaties Busselruwe (Servatius) en Reinaartsingel (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.

De realisatie van de grondgebonden koopwoningen op de locatie Zouwdalveste is inmiddels door AM afgerond. In 2018 zijn 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. In 2022 heeft AM op de Markuslocatie 30 grondgebonden koopwoningen opgeleverd.

Relevante besluiten / documenten

- Raadsbesluit Vaststellen van het bestemmingsplan Maastricht Noordwest d.d. 29 mei 2018

Actualisatie 2023

- Afwikkeling restpunten t.b.v. overdracht van de openbare ruimte, door AM gerealiseerd.
- 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 2023. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2025. In het reële scenario is er sprake van resultaat van € 33.750 op eindwaarde en hierdoor is het totale risicobedrag voorzien binnen de grondexploitatie Malberg.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Malberg	-267.384	512.335	278.701	33.750	32.439

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Malberg	2.838	32.439	40.561

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2024 bedraagt voor de gemeente voor het plan Malberg € 7.845.



2.3.7 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
2017	Package-deal gemeente Maastricht - 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 2017) overeengekomen dat het waarschijnlijke tekort op de grondprijzen vereffend zal worden door Servatius en gemeente, ieder voor een gelijk deel.

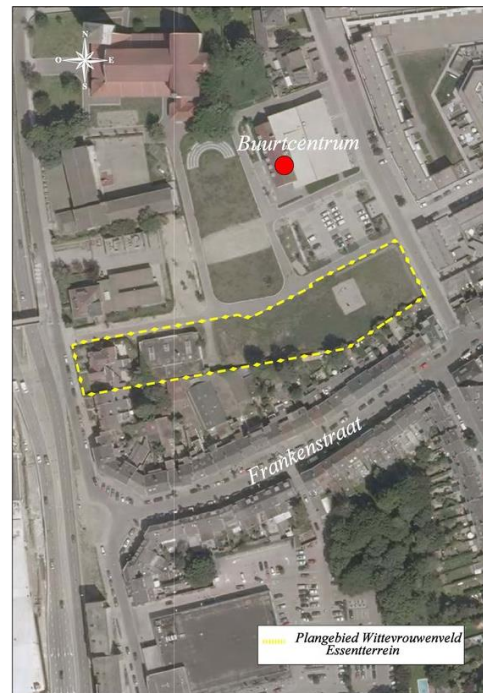
In relatie tot de realisering van een nieuw Kern Kind Centrum (KKC) de Groene Loper is in de 2e helft 2019 onder procesregie van A2 projectorganisatie met gemeente, Kom Leren en omgeving een integrale visie ontwikkeld als 'beste plan'. Dit plan behelst de herontwikkeling van de rijksmonumentale Theresiaschool 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 2023

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 worden momenteel verkennende gesprekken gevoerd over herindeling van de locatie. Bekeken wordt of met Ballast Nedam Ontwikkeling tot afspraken gekomen kan worden over de invulling van het terrein met woningbouw. Hierbij is ook een relatie met de woningbouwlocatie binnen het A2 contract ter hoogte van het Vista College. Als het lukt om met Ballast tot afspraken te komen dient ook de afwikkeling van het project met Servatius te worden afgerond. Op dat moment wordt gekeken naar de mogelijkheden qua invulling / programma, waarbij ook de GREX geactualiseerd wordt c.q. opnieuw wordt opgesteld. Gezien de voorliggende afspraken wordt voornamelijk 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 2023. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie, rekening houdende met de voorziening Stedelijke Programmering.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
WVV Essentterrein	2.364.971	517.529	2.882.500	0	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
WVV Essentterrein	-241.523	0	88.507

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2024 bedraagt voor de gemeente voor het plan Wittevrouwenveld-Essentterrein € 52.092.

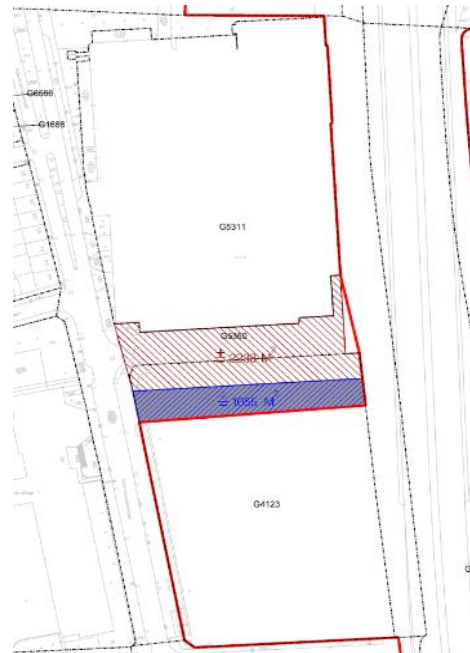


2.3.8 HERONTWIKKELING A2 – BOUWGRONDEXPLOITATIE 5 PLOTS (VML KPN-LOCATIE)

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 2023

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 2024 de hiervoor benodigde vergunningen aan te vragen en vervolgens te starten met de verkoop. Wanneer 70% verkocht is, wordt gestart 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 in 2023 een intentieovereenkomst is gesloten. Rechtbank niet haalbaar gebleken etc. 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. Door de ontwikkelende partijen worden de kaders en uitgangspunten voor een mogelijke ontwikkeling voorbereid. Naar verwachting worden hierover medio 2024 afspraken vastgelegd. 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 de strook tussen de voormalige sportveldlocatie en de voormalige KPN-locatie is eind 2019 een geactualiseerde risicoanalyse opgesteld. In de periode t/m 2023 hebben geen wijzigingen plaatsgevonden, dus is deze risicoanalyse nog steeds actueel.

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 2023. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. Deze grondexploitatie heeft per 31.12.2023 een boekwaarde van € 157.760 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.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
A2 –BGE 5 plots	-157.760	526.089	368.329	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.

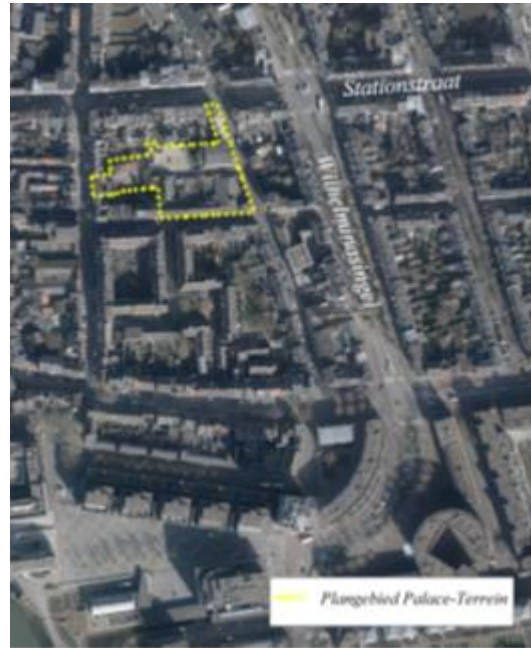
Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

Omdat er geen worst case scenario is doorgerekend, is er voor dit plan geen extra weerstandscapaciteit nodig.

2.3.9 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

15.03.2016 het collegebesluit tot het aangaan van een intentieovereenkomst met ontwikkelaar.

24.04.2018 heeft het college ingestemd met het hotelconcept als passend binnen het hotelbeleid.

17.12.2019 het collegebesluit tot het aangaan van een koop/verkoop overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar.

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

20.04.2021 vaststelling bestemmingsplan Palace-Wyck door de raad.

28.02.2023 heeft de raad het herstelbesluit bestemmingsplan Palace-Wyck genomen.

Actualisatie 2023

Het bestemmingsplan (BP) Palace-Wyck, inclusief bijbehorende grondexploitatie, is door de raad op 20 april 2021 vastgesteld. Tegen dit raadsbesluit is beroep aangetekend bij de Raad van State. Om een aantal (technische) zaken van het BP te repareren en tevens het onderdeel stikstof te actualiseren (op basis van toen actuele jurisprudentie) heeft de raad op 28 februari 2023 het herstelbesluit BP Palace-Wyck genomen. Een aantal appellanten heeft gereageerd op dit besluit. Het complete beroepsdossier ligt sindsdien bij de Raad van State. Op 22 maart 2024 heeft hiervoor een hoorzitting plaatsgevonden, de uitspraak door de Raad van State is nog niet bekend. Naast de beroepsprocedure (BP) speelt in het dossier Palace tevens de onteigening betreffende een pand aan de Bourgognestraat. Het heeft de voorkeur om tot overeenstemming te komen met de betreffende eigenaar. Lukt dat niet, dan resteert een dagvaarding van de betreffende eigenaar voor de Rechtbank. Om de eigenaar te kunnen dagvaarden is een onherroepelijk BP én een Koninklijk Besluit (KB) van de Kroon nodig. In februari 2022 heeft de Kroon reeds een onteigeningsbesluit genomen (het KB). Dit KB had echter een geldigheidstermijn tot 15 februari 2024. Gelet op het feit dat er voor die datum noch een uitspraak van de Raad van State, noch een onherroepelijk BP lag, is het niet mogelijk geweest om op basis van het door de Kroon afgegeven KB een dagvaarding in te dienen. Hierbij speelt ook nog dat de onteigeningsprocedure is gewijzigd onder de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden. Vanaf dat moment worden gronden niet meer bij KB door de Kroon aangewezen, maar bij beschikking door de betreffende onteigenende overheid (de gemeenteraad) met daaropvolgend een bekrachtigingsprocedure bij de bestuursrechter. Al met al komt het erop neer dat de beroepsprocedure bij de Raad van State met lange doorlooptijden en de onteigeningsprocedure met veranderde wet- en regelgeving voor nog meer vertraging zorgt. Deze (extra) vertraging raakt ook het financiële kader.



Zodra de uitspraak van de Raad van State bekend is (wel of geen onherroepelijk BP) wordt de situatie met de vervolgstappen en planning in beeld gebracht. Tot dat moment is de voorbereiding van het bouwrijp maken on hold gezet. Ondertussen blijven er wel pogingen ondernomen worden om met de eigenaar van het pand aan de Bourgognestraat tot overeenstemming te komen, er wordt onder andere naar alternatieve locaties (woningen) gekeken.

Planning

Zo lang er geen overeenstemming is bereikt met de eigenaar van het pand aan de Bourgognestraat, is een concrete planning moeilijk aan te geven. Uitgaande van een onherroepelijk bestemmingsplan, maar nog geen overeenstemming met de betreffende eigenaar, zal 2024 nog altijd in het teken staan van te volgen van procedures. Als deze procedures allemaal doorlopen moeten worden, zal er op z'n vroegst in de loop van 2025 worden gestart met het bouwrijp maken van het plangebied.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	Kosten bouwrijp maken kunnen hoger uitvallen als gevolg van archeologie
2.	Plankosten vallen hoger uit (vertraging door procedures)
3.	Kosten sloop en bouwkundig herstel vallen hoger uit
4.	Kosten onteigening vallen hoger uit
5.	Kosten civieltechnische werken vallen hoger uit

Het totale risico voor Wyck-Palace op basis van de risicoanalyse bedraagt € 189.869.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2023 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2023. Het reële scenario sluit per saldo met een resultaat van € 0, rekening houdende met de verliesvoorziening. De gronduitgifte staat in dit scenario gepland voor het jaar 2025. Het totale risicobedrag in het reële scenario is niet voorzien binnen de grondexploitatie Palace.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Wyck-Palace	1.358.743	3.636.257	4.995.000	189.869	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Wyck-Palace	-455.384	0	154.401

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2024 bedraagt voor het plan Wyck - Palace € 127.329.

2.3.10 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 bouw kavels is in het najaar van 2013 van start gegaan, in 2018 is besloten de 2e fase van 9 bouw 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 2023

Eind 2023 zijn alle bouw kavels verkocht. Er zal nog 1 levering plaatsvinden in 2024. Levering vindt plaats uiterlijk binnen 6 weken na verkrijging van een bruikbare omgevingsvergunning.

Voor de ontwikkeling van de 2 superkavels zijn in het eerste kwartaal van 2023 de nog benodigde actualiserende asbest- en bodemonderzoeken uitgevoerd. Ook heeft, gezien de stikstofproblematiek, onderzoek plaatsgevonden naar de bouw mogelijkheden voor beide kavels. Het maximaal te bouwen aantal, resp. 5 en 7 woningen, is in ieder geval mogelijk indien het overgrote deel met elektrisch materieel wordt uitgevoerd en lichte, prefab bouw systemen worden toegepast. De betreffende wet- en regelgeving blijft echter sterk onderhevig aan verandering. Bij het indienen van een omgevingsvergunning voor een concreet bouwplan zal dan ook altijd een nieuw en actueel onderzoek nodig zijn. Uit de bodemonderzoeken blijkt dat er geen verontreinigingen zijn aangetroffen.

De superkavels zijn getaxeerd en de ingeschakelde makelaar is bezig met voorbereidingen voor de verkoop. De superkavels worden openbaar verkocht middels inschrijving en zullen via de gebruikelijke kanalen worden gepubliceerd. De landhuizen krijgen de uitstraling van één architectonisch element, refererend aan de Limburgse (carré-)boerderij.

De 12 vrijesectorwoningen aan de noordzijde, alle in het topsegment (vraagprijzen vanaf € 1,1 miljoen), zijn allemaal verkocht en in 2023 opgeleverd. De grond hiervoor is al in 2015 geleverd door de gemeente aan BPD.



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.	Tegenvallende grondopbrengst

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

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2023 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2023. 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 2024 en 2025.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Ambyerveld	994.557	1.149.888	1.524.445	100.000	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Ambyerveld	-226.935	0	113.481

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2024 bedraagt voor het plan Ambyerveld € 61.233.



2.3.11 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 2023

Na realisatie van de nieuwbouw en verharding in 2022, zijn in 2023 de groenvoorzieningen aangebracht. Het plan is eind 2023 afgesloten met een verlies van € 70.189.

Risico's

Niet van toepassing.

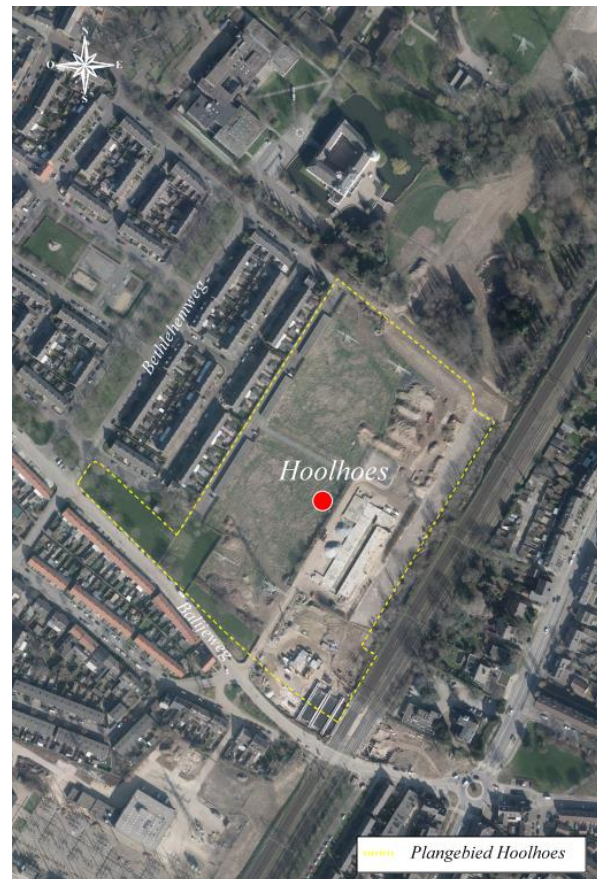
Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Hoolhoes	0	0	0	0	0

Doorrekening overige scenario's

Aangezien het plan per ultimo 2023 is afgesloten zijn geen scenario's meer doorgerekend en is de benodigde weerstandscapaciteit van dit plan dan ook nihil.





2.3.12 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 2023

Het noordelijk en zuidoostelijk 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 2033. De laatste jaren is gebleken dat de interesse voor bouw kavels toeneemt en was het de verwachting dat de verkoop vanaf 2023 zou aantrekken. Behalve de optie op een bedrijfskavel (4,9 hectare) aan de zuidkant is dat echter niet het geval, in 2023 is er geen bedrijfskavel verkocht. De oorzaak hiervan is een combinatie van factoren. Onder andere de ligging tussen twee natuurgebieden (Pietersberg en Savelsbos) en dat in relatie tot de richtlijnen op gebied van stikstof. Daarnaast speelt hier het item netcongestie. Het is voor bedrijven de komende jaren niet mogelijk om een grootverbruik aansluiting te krijgen. Met name dit laatste zorgt voor een rem op de verkoop. Om hier enige 'beweging' in te krijgen en daarbij tevens rekening te houden met de uitspraak van het Didam arrest zijn er voor een specifiek deel van het plangebied gerichte verkoopcriteria opgesteld. Het betreft een plandeel waar een aantal kleinere kavels verkocht kunnen worden. Als soort van experiment wordt de 'markt' uitgedaagd om de wijze van bedrijfsvoering dusdanig aan te passen waardoor de items stroom en stikstof geen belemmering vormen om tot vergunning en realisatie te kunnen komen. In de loop van 2024 zal blijken of dit tot resultaat leidt. Naast de mogelijkheid tot inschrijven wordt tevens een bedrijfsverplaatsing onderzocht. Als dit haalbaar blijkt, zal verplaatsing in 2025/2026 aan de orde zijn. Hierdoor komt er elders in de stad ruimte beschikbaar. Het is de verwachting dat het perceel 'coffeecorner' (zichtlocatie aan de Köbbesweg) in de loop van 2024 wordt teruggekocht door de gemeente. Tot aan het moment van teruglevering heeft dit perceel een belemmerende effect op de verkoop van de omliggende kavels. Dit bovenop de huidige stroom- en stikstofproblematiek.

In het kader van de veiligheid heeft in 2022 een eerste aanpassing plaatsgevonden van de kruising aan de Köbbesweg. Zodra 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.

Toprisico'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 € 2.340.815.

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitaties zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2023. In het reële scenario is sprake van een overschot op eindwaarde van € 3.906.000 en hierdoor is het totale risicobedrag voorzien binnen de grondexploitatie. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2033.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Bedrijventerrein Maastricht Zuid	7.598.084	8.220.878	19.724.961	2.340.815	3.204.280

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Bedrijventerrein Maastricht Zuid	-2.292.104	3.204.280	4.946.576

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2024 bedraagt voor de gemeente voor het plan Bedrijvenpark Maastricht Zuid € 1.754.770.



2.3.13 ZORGWONINGEN SCHARN

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 RKSV Heer 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. In juni 2023 is de raad geïnformeerd over de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, de aanbesteding en de communicatie met de omgeving.

Actualisatie 2023

Het bestemmingsplan is afgerond en het ontwerpbestemmingsplan is in juni ter visie gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De raad heeft het plan inclusief grondexploitatie in december 2023 vastgesteld waarna het plan ter visie is gelegd voor beroep.

Voorlopige planning

Q 1 2024 Onherroepelijke bestemmingsplan als er geen beroep wordt aangetekend

Q 1 2024 Marktconsultatie en bij voldoende belangstelling start aanbestedingsprocedure verkoop grond. (Het bestemmingsplan dient als onderlegger voor de aanbestedingsprocedure daarom wordt de aanbestedingsprocedure gestart nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is).

Q 3/ 2024 Gunning



Q 3/4 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.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitaties zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2023. Het reële scenario omvat voor dit plan een sluitende grondexploitatie. De uitgifte van het bouwterreinen is voorzien in 2025.

Het totale risicobedrag in het reële scenario is niet voorzien binnen de grondexploitatie.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Zorgwoningen Scharn	191.179	479.821	671.000	37.500	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Zorgwoningen Scharn	-110.858	0	27.501

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2024 bedraagt voor de gemeente voor het plan Zorgwoningen Scharn € 31.061.



2.4 Resultaten en conclusies

2.4.1 RESULTATEN

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

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat reële scenario (CW)
Geusselt	3.213.254	15.685.747	18.899.000	583.100	0
Randwyck Noord	593.385	4.772.115	5.365.500	618.013	0
Herontwikkeling Keurmeestersplein Belfort	106.051	4.264.744	4.370.795	216.000	0
Brusselsepoort - winkelcentrum	172.882	267.048	439.930	25.000	0
Caberg - Malpertuis	1.917.195	1.835.885	3.753.080	450.000	0
Malberg – Herstructurering	-267.384	512.335	278.701	33.750	32.439
Wittevrouwenveld - Essenterrein	2.364.971	561.482	2.882.500	0	0
Herontwikkeling A2 bouwgrondexploitatie 5 plots	– -157.760	526.089	368.329	91.250	0
Wyck - Palace	1.358.743	3.636.257	4.995.000	189.869	0
Ambyerveld	994.557	1.149.888	1.524.445	100.000	0
Hoolhoes	0	0	0	0	0
Bedrijventerrein Maastricht Zuid	7.598.084	8.220.878	19.724.961	2.340.815	3.204.280
Zorgwoningen Scharn	191.179	479.821	671.000	37.500	0
TOTAAL	18.085.157	41.912.289	63.273.240	4.685.297 + PM	3.236.719

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 2023 laten een geprognosticeerd resultaat zien van € 3,94 mln. positief (€ 3,24 mln. contante waarde). Terughoudendheid bij dit resultaat is echter gewenst. Genoemd geprognosticeerd resultaat betreft de verwachte winst op de projecten/grondexploitaties Bedrijventerrein Maastricht Zuid en Malberg-herstructurering. De verwachte resultaten op deze projecten dienen bezien 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 € 4,6 mln. bedraagt. Hiervan heeft afgerond € 2,35 mln. betrekking op de projecten Bedrijventerrein Maastricht Zuid en Malberg-herstructurering, waar sprake is van voldoende geprognosticeerd resultaat. Bij de overige projecten is er voor een bedrag van € 2,35 mln. project specifieke risico's welk niet kan worden opgevangen binnen de grondexploitatie.

Voor de berekening van het weerstandsvermogen wordt een bedrag meegenomen van € 4,65 mln. (Reëel Scenario Risico) minus € 3,24 mln. (Resultaat Reëel Scenario) = € 1,41 mln.



Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Geusselt	-2.058.900	0	1.032.009
Randwyck Noord	-1.083.012	0	586.131
Herontwikkeling Keurmeestersplein Belfort	-583.947	0	607.417
Brusselsepoort – winkelcentrum	-51.012	0	13.169
Caberg – Malpertuis	-206.094	0	72.560
Malberg – Herstructurering	2.838	32.439	40.561
Wittevrouwenveld – Essentterrein	-241.523	0	88.507
A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots	0	0	0
Wyck – Palace	-455.384	0	154.401
Ambyerveld	-226.935	0	113.481
Hoolhoes	0	0	0
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	-2.292.104	3.204.280	4.946.576
Zorgwoningen Scharn	-110.858	0	27.501
TOTAAL	-7.306.931	3.236.719	7.682.313

Het worst case scenario BIE in de MPG 2022 bedroeg € 7,5 mln. negatief. In de MPG 2023 neemt dit bedrag af tot € 7,3 mln. negatief. Deze afname wordt per saldo enerzijds veroorzaakt door de lagere negatieve resultaten worst case MPG 2023 ten opzichte van de MPG 2022 voor de bouwgronden in exploitatie: Caberg-Malpertuis +€ 0,1 mln., Randwyck Noord +€ 0,3 mln. en Bedrijvenpark Maastricht Zuid +€ 0,6 mln. Aan de andere kant zijn er hogere negatieve resultaten voor de nieuwe grondexploitaties Zorgwoningen Scharn -€ 0,1 mln, Herontwikkeling Keurmeestersplein Belfort -0,6 mln. en Ambyerveld -€ 0,1 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 01.01.2024	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2023
Geusselt	-616.217	-607.032
Randwyck Noord	-365.190	-467.206
Herontwikkeling Keurmeestersplein Belfort	-212.154	0
Brusselsepoort - winkelcentrum	-14.088	-23.877
Caberg - Malpertuis	-81.058	-138.513
Malberg – Herstructurering	-7.845	-10.532
Wittevrouwenveld - Essentterrein	-52.092	-42.625
A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots	0	0
Wyck - Palace	-127.329	-122.007
Ambyerveld	-61.233	-51.686
Hoolhoes	0	-847
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	-1.754.770	-1.324.347
Zorgwoningen Scharn	-31.061	0
TOTAAL benodigde weerstandscapaciteit o.b.v. worst case scenario en wegingsfactor	-3.323.037	-2.788.672



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

	MPGV 2023	MPGV 2022
- Doorrekening reële scenario	€ 1.411.068 -/-	€ 1.938.850 -/-
- Doorrekening worst case scenario	€ 3.323.037 -/-	€ 2.788.672 -/-
Totaal benodigde weerstandscapaciteit	€ 4.734.105	€ 4.727.522

De resultaten van het reële scenario zijn in de MPGV 2023 licht gedaald (circa € 0,2 mln.) ten opzichte van de resultaten van de MPGV 2022. Dit wordt per saldo veroorzaakt door de daling van het positieve resultaat reëel scenario BT Maastricht Zuid € 0,1 mln. en een daling van het resultaat Brusselsepoort – winkelcentrum met afgerond € 0,1 mln. Rekening houdende met de reële scenario risico's ad € 4,65 mln. bedraagt de doorrekening van het reële scenario per saldo € 3,24 mln. (Resultaat Reëel Scenario) minus € 4,65 mln. (Reëel Scenario Risico) = -/- € 1,41 mln. De doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 3,32 mln.

De totaal benodigde weerstandscapaciteit BIE in de MPGV 2022 bedroeg € 4,73 mln. In de MPGV 2023 blijft dit nagenoeg gelijk.

De doorrekening van het worst case scenario inclusief risicofactor laat in 2023 een stijging zien ten opzichte van 2022 ad. € 534.000. Dit heeft voornamelijk te maken met toename door het toevoegen van de grondexploitatie Herontwikkeling Keurmeestersplein en Zorgwoningen Scharn € 0,23 mln. Daarnaast is er sprake van een toename van het worst case scenario bij Bedrijvenpark Maastricht Zuid € 0,4 mln. als gevolg van met name de langere looptijd van het project. Tot slot is er een lichte afname in het worst case scenario bij de grondexploitatie Randwyck Noord -€ 0,1mln. in verband met lager effect op de opbrengstindexering.

2.4.2 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 aandachtspunten. Een aantal van deze trends betreffen:

1. Het uitgifterisico / afzetrисico
2. Planvertraging
3. De mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en begeleidingskosten
4. De mogelijke overschrijdingen van de kosten bouwrijp maken

Ad 1 Het uitgifterisico / afzetrисico 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 geen vraag naar bouwgrond ten behoeve van ontwikkeling kantoorlocaties. Identiek aan 2021 en 2022 zijn ook in 2023 geen bouwgronden ten behoeve van kantoorontwikkeling door de gemeente Maastricht verkocht. Tijdens de Corona pandemie moesten veel mensen verplicht thuiswerken. Door de ervaringen opgedaan tijdens de pandemie zijn zowel werkgevers als werknemers overtuigd geraakt dat (gedeeltelijk) thuiswerken goed mogelijk is en heeft thuiswerken inmiddels dan ook een vaste plek gekregen. Dit heeft ook gevolgen voor de bezetting/leegstand van de bestaande kantorencomplexen en dus 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. Op bedrijvenpark 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 bouwkaavel ter grootte van 2.255 m² is verkocht. Gedurende 2022 en 2023 is er geen bouwkaavel 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 Bedrijvenpark Maastricht Zuid nog een vrije voorraad van circa 13 ha.

Het bedrijventerrein Beatrixhaven (SBF-terrein) is sinds 2022 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;
- 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 vertoond 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.



3. PRIVATE INITIATIEVEN

3.1 Inleiding

Korte beschrijving

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet (Ow) in werking getreden. Deze wet kent nog altijd de twee typen overeenkomsten over het kostenverhaal zoals we deze kenden onder de grondexploitatiewet: anterieure en posterieure overeenkomsten.

Een anterieure overeenkomst wordt gesloten in de beginfase van een project, voordat een omgevingsplan is gewijzigd, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is afgegeven of een projectbesluit is genomen. Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen veel onderhandelingsruimte en zijn niet gebonden aan het publiekrechtelijk kader.

Posterieure overeenkomsten worden gesloten nadat een omgevingsplan is gewijzigd, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is afgegeven of een projectbesluit is genomen. Bij deze overeenkomsten is de bewegingsruimte veel kleiner en mogen de gemaakte afspraken niet afwijken van de reeds vastgestelde kostenverhaalsregels of kostenverhaalsvoorschriften. 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 3.3) en private initiatieven zonder een getekende anterieure overeenkomst (paragraaf 3.4).

3.2 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 2023.

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 2023 weergegeven.



Risico's binnen dit project:

- Door onvoldoende capaciteit op het gebied van handhaving vinden er te veel verkeersbewegingen plaats, wordt overal geparkeerd, houden bewoners en externen zich niet aan de verkeersregels en wordt de openbare ruimte op meerdere plekken beschadigd. Dit kan tot aan de overdracht naar de reguliere beheerafdelingen leiden tot hogere kosten die voor rekening zijn van het project.
- Overname en staat vestingmuur. 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.

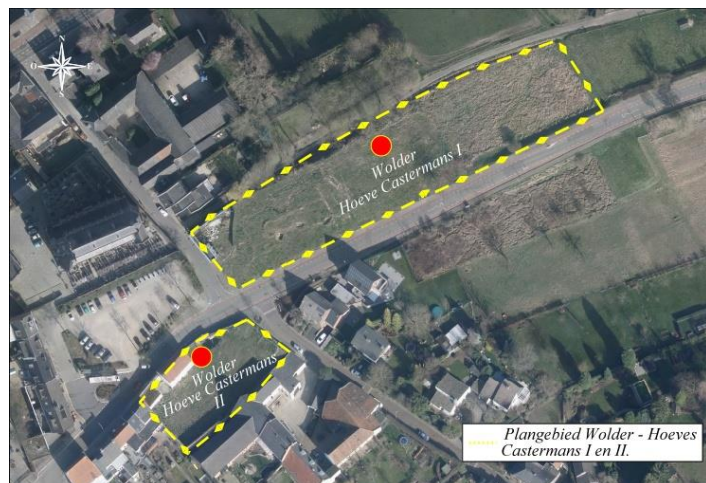
Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Kommel- kwartier - Klevarie	0	58.162	0	0	0

3.3.2 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 2023

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 31.12.2023 negatief, zijnde € 24.156. 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 31.12.2023	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Wolder - Hoeve Castermans	0	24.156	0	0	0



3.3.3 WITTEVROUWENVELD - BAUDUINSTRAAAT

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 2023

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, de woningen zijn gereed en worden opgeleverd. De laatste werkzaamheden aan de openbare ruimte hebben plaatsgevonden in het laatste kwartaal van 2023. Alle kosten in het kader van het wettelijk verplichte kostenverhaal zijn voldaan. De gemeentelijke inzet voor dit plan is in 2023 afgerond. Het project wordt eind 2023 afgesloten.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Bauduinstraat	0	0	0	0	0

3.3.4 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 eerder tot het begeleiden van het plan en verlenen van de benodigde vergunningen. De openbare ruimte wordt aangepakt door de gemeente en daarvoor zijn 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. Op 19 december 2023 heeft het college ingestemd met de allonge die gaat over de grondverkoop over en weer en de kosten en kostenverdeling voor de vernieuwing van de openbare ruimte rond de nieuwbouw.



Actualisatie 2023

De ontwikkelaar heeft zich in het voorjaar van 2021 bij de gemeente gemeld, omdat zij voor DSM een nieuw hoofdkantoor willen realiseren. DSM zal in maart 2024 de nieuwbouw in gebruik nemen. Eind 2022 is een plan opgesteld om de openbare ruimte rond de nieuwbouw voor DSM herin te richten. Dat ontwerp is in 2023 verder uitgewerkt en verwerkt in een bestek. Het werk is eind 2023 aanbesteed. Het werk zal begin 2024 worden uitgevoerd in afstemming met de ontwikkelaar en DSM.

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 werkzaamheden zijn vertraagd, waardoor de gemeentelijke planbegeleidingskosten worden overschreden.

Het totale risico voor de nieuwbouw voor DSM bedraagt op basis van de risicoanalyse € 75.000.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Sint Maartenspoort – nieuwbouw DSM	0	165.250	165.250	75.000	0

3.3.5 REVITALISATIE DE BEYART

Projectgegevens

Het complex De Beyart is eigendom van investeerder Pierval Santé. In 2020 kreeg ontwikkelaar Rosewood Real Estate de opdracht om het complex te moderniseren en uit te breiden naar een woonzorglandschap. Het plan omvat de renovatie van de bestaande bebouwing (veelal met monumentenstatus),



uitbreiding met grondgebonden/gestapelde zorgwoningen/zorgeenheden 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.

De Beyart ligt aan de Brusselsestraat 38 en wordt globaal begrensd door Hoogfrankrijk, Capucijnenstraat, Grote Gracht, Brusselsestraat en de Cellebroedersstraat. Het totale complex omvat circa 29.391 m². Woonzorgcentrum De Beyart is de enige huurder.

Relevante besluiten/ documenten

- 26 november 2020: het college sluit een intentieovereenkomst met een looptijd van 6 maanden
- 20 april 2021: de WMC gaat 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 2023

Na verlening van de Omgevingsvergunning voor de verbouwing van het Voorhuis in 2022 zijn geen nieuwe vergunningen meer verleend. De vergunningsaanvraag voor het Lydwinapaviljoen is lopende en voor het hoofdgebouw vindt overleg plaats binnen het principeverzoek.

Het jaar 2023 werd vooral gedomineerd door intensief overleg tussen de ontwikkelaar en het woonzorgcentrum over enkele gebruikaspecten waaronder de parkeersituatie, de huurovereenkomst en het gebruik van de diverse panden voor de verschillende zorggroepen. Medio december bereikten partijen hierover overeenstemming en trok het woonzorgcentrum haar zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan De Beyart in. Voor de gemeente lag het accent in 2023 op de aanscherping van het door de ontwikkelaar uitgevoerde mobiliteitsonderzoek, dit naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan.

Het streven is om het ontwerp bestemmingsplan in mei 2024 voor te leggen aan de raad maar momenteel is nog niet bekend of het, op 22 december jl. aangeleverde, aangepaste mobiliteitsrapport past binnen het gemeentelijk mobiliteitsbeleid.

Voor dit initiatief is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd aangezien de ontwikkelaar het gemeentelijk kostenverhaal heeft voldaan.



3.3.6 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 is een anterieure overeenkomst gesloten en het bestemmingsplan in procedure gebracht. Op 26 maart 2024 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan dat het project mogelijk maakt vastgesteld.



Relevante besluiten / documenten

- Collegebesluit 18 januari 2022
- Collegebesluit 12 december 2023
- Raadsbesluit bestemmingsplan 26 maart 2024

Actualisatie 2023

In 2023 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.

Binnen het exploitatiegebied is de ontwikkeling van maximaal 245 woningen voorzien. Ook wordt nieuwe openbare ruimte aangelegd met onder andere ontsluitingswegen, openbaar verblijfsgebied en groenvoorzieningen. In totaal voorziet het plan in:

- sloop van de bedrijfsbebouwing en de Noodkerk (gedeeltelijk);
- 57 grondgebonden woningen waarvan 7 levensloopbestendige woningen;
- 74 studentenwoningen;
- 49 studio's / kleine appartementen;
- 65 appartementen en
- 151 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

De mix van verschillende typologieën en segmenten maakt de ontwikkeling aantrekkelijk voor een diversiteit aan doelgroepen (starters, senioren, één- en tweepersoons huishoudens, sociale huur en studenten).

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 met 3W en de eigenaren afspraken zijn gemaakt over de overname van de noodkerk



waarbij beoogd wordt om deze deels te slopen ten behoeve van het plan. Het resterende deel, waar de monumentale voorgevel ook bij hoort, wordt gehandhaafd en herontwikkeld.

In samenspraak met de toenmalige gebruiker is de huur voor de noodkerk inmiddels beëindigd. Momenteel is er sprake van een tijdelijke invulling door Maximus leegstandsbeheer.

Risico's

- De saneringskosten vormen een risico, omdat een deel van de bodem ernstig is verontreinigd. Deze kosten kunnen dus mogelijk hoger uitvallen dan geraamd.
- Er is meer kwaliteitstoezicht benodigd tijdens de uitvoering dan geraamd a.g.v. bijv. een langere doorlooptijd. Hierdoor kunnen de planontwikkelingskosten hoger uitvallen.
- Er doen zich onverwachte zaken voor bij de werkzaamheden van het fiscaal bouwrijp maken. Hierdoor kunnen de kosten hoger uitvallen dan geraamd.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Mosa Porselein	0	558.225	558.225	55.000	0

3.3.7 RESULTATEN

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengst en	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Kommelkwartier - Klevarie	0	58.162	0	0	0
Wolder Hoeve Castermans	0	24.156	0	0	0
Bauduinstraat	0	0	0	0	0
Sint Maartenspoort – Nieuwbouw DSM	0	165.250	165.250	75.000	0
Revitalisatie De Beyart	0	5.000	0	0	0
Mosa Porselein	0	558.225	558.225	55.000	0
TOTAAL	0	810.793	723.475	130.000	0

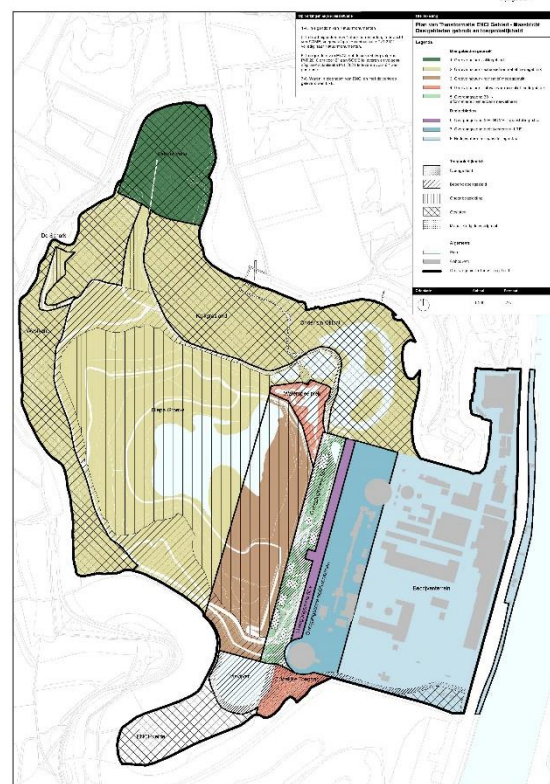
3.4.1 ENCI TRANSFORMATIEZONE

Projectgegevens

Het ENCI-gebied aan de zuidkant van Maastricht is circa 173 ha groot en omvat het voormalige ENCI-bedrijfsterrein en de groeve. 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 2010 zijn de afspraken over de uitvoering vastgelegd in een overeenkomst.

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.



In 2021 hebben 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, opheffing van SOME inclusief kwijtschelding van de lening, 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.

In maart 2022 heeft ENCI het bedrijventerrein verkocht aan Limburg Real Estate (LRE). Daarbij zijn ook de openstaande PvT-verplichtingen van ENCI overgedragen aan LRE. De afspraken over overname van positie en verplichtingen van ENCI en de Actualisatie van het PvT zijn in februari 2023 door alle partijen bekrachtigd in een samenhangend pakket van overeenkomsten. Het college is deze overeenkomsten aangegaan op basis van het raadsbesluit van december 2021. Daarin is onder meer besloten tot vaststelling van de grondexploitatie voor de overgangszone 50+, die in 2023 aan de gemeente is overgedragen.



Dit plan Transformatiezone betreft feitelijk alleen de grondexploitatie voor het deel van de overgangszone op 50+ NAP. Alleen dit perceel van circa 1,3 ha is in eigendom bij de gemeente (paarse strook op de afbeelding). Omdat de ontwikkelmogelijkheden voor deze 50+ zone sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van het geheel, zijn hier de belangrijkste ontwikkelingen van het totale PVT ENCI-gebied omschreven. In hoofdstuk 7 is de Deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI opgenomen. Paragraaf 6.3.2 omvat de omschrijving van de participatie van de gemeente in de stichting SOME en de daarmee samenhangende risico's.

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.
- Raadsbesluit 26 september 2023: voorbereidingsbesluit met betrekking tot het ENCI-bedrijventerrein.

Stand van zaken

In maart 2023 is de overgangszone op 50+ NAP aan de gemeente overgedragen. Dit het enige perceel binnen het PVT ENCI-gebied dat deel uitmaakt van de gemeentelijke grond- en vastgoedportefeuille. Als de toekomstige richting voor het bedrijventerrein voldoende geborgd is, kan de gemeente op basis daarvan overgaan tot verkoop van de overgangszone 50+. In de vastgestelde grondexploitatie is uitgegaan van verkoop binnen vijf jaar. Kosten en opbrengsten worden gedeeld tussen provincie, LRE en gemeente.

Vanaf 2022 is LRE gaan werken aan een nieuwe toekomstvisie voor het bedrijventerrein. In opdracht van LRE hebben Mecanoo/RDVA Architecten begin 2023 een Ambitiedocument afgerond. Gekoerst wordt op een open, toegankelijk, innovatief ENCI-terrein met een mix van functies, waar circulaire en duurzame bedrijvigheid de boventoon voert. In 2023 is dit verder vertaald in een Ruimtelijk Kader dat naar verwachting begin 2024 ter instemming wordt voorgelegd aan de PVT partners. Voor overgangszone 38+ en groeve heeft Natuurmonumenten een Ontwikkelkader opgesteld dat tegelijkertijd voorgelegd zal worden. Op basis van het Ruimtelijk Kader werkt LRE in 2024 verder aan een (organisch) Masterplan voor het bedrijventerrein.

In de afgelopen jaren is ingezet behoud van het industrieel erfgoed. Begin 2022 heeft de Rijksbouwmeester advies uitgebracht aan het Ministerie van OCW om aan het gehele ENCI-gebied de rijksmonumentale status toe te wijzen. Op basis hiervan werkt de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) samen met gemeente en provincie toe naar gezamenlijke aanwijzing van rijks- en gemeentelijke monumenten.

Omdat er vanuit 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. Vanwege het aflopen van de looptijd van dit besluit is er in september 2023 opnieuw een voorbereidingsbesluit genomen. In dit tweede voorbereidingsbesluit is in afstemming met LRE een wegingskader opgenomen dat gebaseerd is op het Ambitiedocument en



concept Ruimtelijk Kader. Hiermee kan eventuele afwijking van de verboden van het voorbereidingsbesluit (via een omgevingsvergunning) voor nieuwe ontwikkelingen getoetst worden. In verband met inwerkingtreding van de Omgevingswet loopt het tweede voorbereidingsbesluit tot uiterlijk 1 juli 2025. Gezien de actuele stikstof problematiek lijkt een integraal omgevingsplan noch voor het gehele PVT-gebied noch voor het bedrijventerrein haalbaar. Nieuwe ontwikkelingen zullen naar verwachting gefaseerd via deelplannen (BOPA's) publiekrechtelijk geborgd moeten worden. Daarom wordt er in 2024 in elk geval gewerkt aan een thema omgevingsplan op erfgoed. Publiekrechtelijke sturing op de functies en stedenbouwkundige invulling moet anderszins geborgd worden. Onderzocht wordt of de criteria uit het wegingskader in een beleidsregel vastgelegd kunnen worden, en/of dat vaststelling van het Masterplan kan dienen als kader voor toekomstige ontwikkelingen. Besluitvorming hierover zal te zijner tijd aan de raad worden voorgelegd.

Risico's

Binnen het thema omgevingsplan op erfgoed dat momenteel wordt opgesteld, is geen gemeentelijk kostenverhaal aan de orde, de kosten moeten volledig door de gemeente gedekt worden. Mocht het niet lukken tijdig een (thema) omgevingsplan in procedure te brengen, dan is het risico dat eventuele ingediende initiatieven alsnog in procedure genomen moeten worden, met het vigerende omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan met functie Industrie) als toetsingskader.

De koers van LRE ten aanzien van het bedrijventerrein blijft een onzekere factor. 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. Partijen bundelen in 2024 hun expertise om tot een haalbare stikstofstrategie voor het gehele gebied te komen.

De gemeentelijke rol in deze gebiedsontwikkeling vraagt veel inzet, mede vanwege de complexiteit van de opgave. Het verloop van het proces rondom onder meer de publiekrechtelijke verankering van thema omgevingsplan, Ruimtelijk Kader/Ontwikkeldkader en Masterplan, 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 inmiddels in eigendom van de gemeente is, 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 31.12.2023	Reële risico inschatting	Toelichting
ENCI Transformatiezone	0	PM	Relatie tussen dit plan en de deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI

3.4.2 MARIABERG - BIEDERMEIER

Projectgegevens

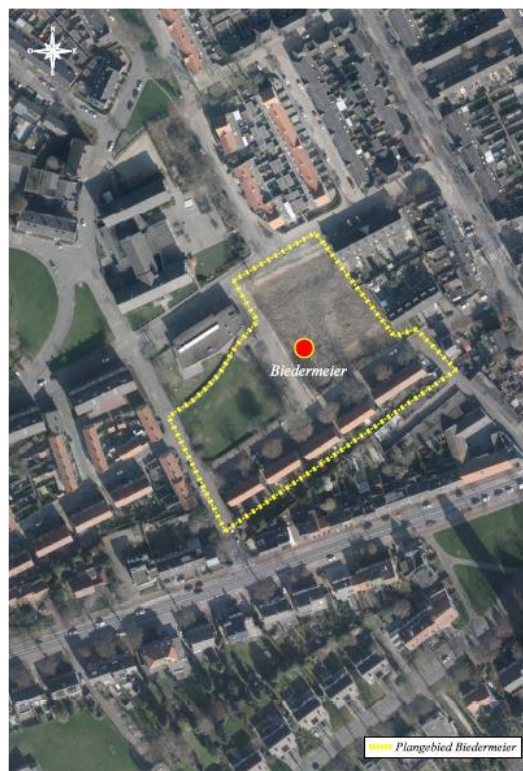
Het plangebied Biedermeier in Marienberg grenst aan de achterzijde van de percelen aan de Tongerseweg (zuidzijde) en de Seringenstraat (westzijde), de Anjelierenstraat (noordzijde) en de achterzijde van de percelen aan de Ruttensingel/Ringovenweg (oostzijde). Het gebied bestaat wat betreft woningbouw vooral uit huurwoningen van Woonpunt. In 2011/2012 startte Woonpunt met de planontwikkeling voor de herstructurering van Proosdijveld en met name het plangebied Biedermeier. 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. 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. Woonpunt heeft zich medio 2019 gemeld om opnieuw in overleg te treden over de planontwikkeling. In 2020 is 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 indien nodig en 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 2023

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. In 2023 is het ontwerp voor fase 1 door de architect van Woonpunt opgesteld en dit is via een principeverzoek ingediend. Uitkomst is dat het ontwerp binnen bestemmingsplan kan worden uitgevoerd en Woonpunt heeft de aanvraag omgevingsvergunning in voorbereiding. Voornemen is om deze in 2024 in te dienen en tot uitvoering over te gaan.

Fase 3 en 4 van het plan 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 31.12.2023	Reële risico inschatting	Toelichting
Mariaberg - Biedermeier	0	0	Plan on hold

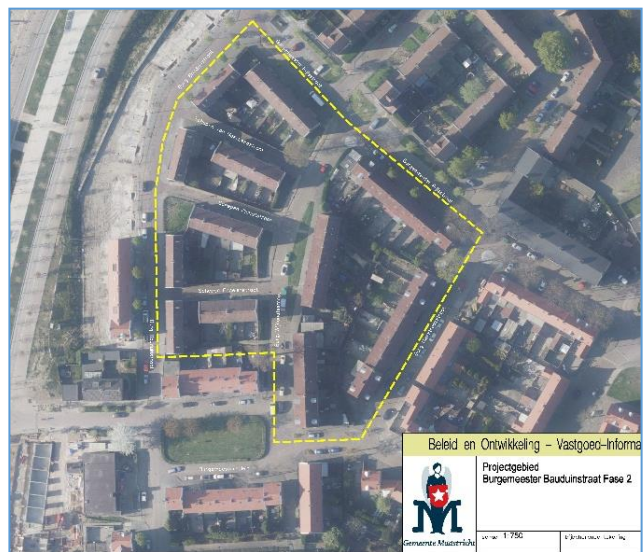
3.4.3 BAUDUINSTRAAAT FASE 2

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

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

Actualisatie 2023

De herhuisvesting, waar Servatius in 2021 mee is gestart, is vergevorderd. De uitwerking in de vorm van een intentieovereenkomst is gereed. Ontwerp, anterieure overeenkomst en ontwerp bestemmingsplan/omgevingsplan zijn in 2023 nog niet geconcretiseerd. Dit wordt in 2024 verder opgepakt. Het streven van Servatius is, dat in de loop van 2024 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 31.12.2023	Reële risico inschatting	Toelichting
Bauduinstraat fase 2	0	0	

3.4.4 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-workingspaces 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 directioniveau) 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 vooralsnog is verzekerd. In de intentieovereenkomst is vastgelegd onder andere dat er inspanningsverplichting ligt bij de projectontwikkelaar om studentenvereniging KOKO daar te huisvesten. Deze intentieovereenkomst is in december 2022 verlengd tot 15 maart 2023. Uiteindelijk zal het leiden tot een anterieure overeenkomst, een gedragen stedenbouwkundig plan door de Welstandscommissie en het komen tot een uitgebreide aanvraag omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan en voor deze ontwikkeling.

Actualisatie 2023

In juni 2022 is de Notitie "Gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw" vastgesteld. Hierin worden voorwaarden gesteld aan de percentages betaalbare woningen in nieuwe plannen. Tevens zijn in de notitie minimale afmetingen opgenomen voor woningen. De Botermijn ligt in de gebiedsaanduiding 'overige' waardoor woningen tot aan de liberalisatiegrens minimaal 45m² groot moeten zijn. Hier bleek het plan medio 2023 niet aan te voldoen. Samen met het bestuur, het college en de raad is gekeken of de gebiedsaanduiding kon worden aangepast. De raad heeft aangegeven hierin niet mee te willen gaan, maar dat voor het plan maatwerk moet worden toegepast. De motivering voor het maatwerk kan worden gevonden de liggen ten opzichte van het station en het cultuurhistorisch gebied. Dit heeft gezorgd voor een aangepast plan met 141 grotere starterswoningen en 102 zelfstandige studentenwoningen. Het aangepast plan en de wijzigingen zijn opnieuw stedenbouwkundig beoordeeld en akkoord bevonden.

In juli 2023 heeft zich een bedrijf bij de ontwikkelaar gemeld en aangegeven zich met een kantoor te willen vestigen in de aanwezige rijksmonumentale loods. Voor deze eventuele vestiging is afstemming met de sub-regio Maastricht-Heuvelland en de regio Zuid-Limburg noodzakelijk. Beide regio's hebben met de vestiging kunnen instemmen. Het voornemen is daarom om in de loods een kantoor(hub) met ondergeschikte voorzieningen, waaronder een kantine, mogelijk te maken. Het overig deel van de loods zal worden ingevuld met voorzieningen voor de studentensociëteit Koko.

Het bovenstaande heeft ervoor gezorgd dat het niet meer mogelijk was om een ontwerp bestemmingsplan voor 1 januari 2024 in procedure te brengen. De ontwikkelaar heeft daarom op 21 december 2023 (pro forma) aanvragen Omgevingsvergunning voor de diverse onderdelen ingediend om het afwijken van het bestemmingsplan te regelen. De in september 2021 ondertekende



intentieovereenkomst Botermijn is in december 2022 verlengd tot 15 maart 2023. In deze intentieovereenkomst is vastgelegd onder andere dat er inspanningsverplichting bij de projectontwikkelaar ligt om studentenvereniging KOKO op de locatie te huisvesten. Koko heeft bij de rechter een procedure opgestart om verlenging van de ontruimingstermijn tot 1 november 2023 af te dingen. Deze zaak heeft men verloren en middels de beschikking van de kantonrechter van 13 april 2023 is bepaald dat Koko het gehuurde uiterlijk op 1 augustus 2023 moet hebben ontruimd. Deze ontruiming door de ontwikkelaar uitgesteld/gedoogd, ook na een aanzegging tot ontruiming van KoKo per 1 oktober op de huidige locatie. In december 2023 is eindelijk de VSO tussen KoKo en de ontwikkelaar gesloten. De bovenstaande vertragingen hebben voor uitstel van een anterieure overeenkomst gezorgd. Daarom zullen ook 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. De anterieure overeenkomst moet uiterlijk voor de ter inzagelegging van de Omgevingsvergunningen zijn gesloten.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Reële risico inschatting	Toelichting
Ontwikkeling Botermijn	0	0	

3.4.5 POTTENBERG MAMMOETFLAT

Projectgegevens

De herstructurering Pottenberg is in 2013 gestart met het Ambitiedocument Pottenberg en in 2016 verankerd in de Herijking Herstructurering.

Pottenberg is als parochiewijk door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) erkend als historisch erfgoed, te weten nationaal aandachtsgebied. Het hart van iedere parochiewijk wordt gevormd door een plein, met daaraan de kerk en het winkelcentrum. Schoolvoorzieningen en een verenigingsgebouw completeren het aanbod en zorgen ervoor dat de bewoner in de buurt zelf, met uitzondering van werk, alles vindt wat hij of zij nodig heeft.



Het centrale plein van de parochiewijk ademt een centrumsfeer uit, wat wordt versterkt door het besloten karakter dat ontstaat door de bouw rondom van complexen met etagewoningen. Het Poortgebouw en de Mammoetflat zijn door de RCE aangeduid als beeldbepalende elementen. Samen met het plein er tussenin vormen zij een ensemble van grote waarde.

Na een lange aanloop tussen 2013 en 2022 is de ontwikkeling van Pottenberg vanaf laatstgenoemd jaar concreet opgepakt. Woonpunt heeft architecten Martens Willems Humblé uit Maastricht, de opdracht gegeven om aan de slag te gaan met het nieuwe ontwerp voor de Mammoetflat. Hierbij moest worden aangesloten bij de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de parochiewijken en de eisen van de RCE. In december 2022 is het voorlopig ontwerp aan de gemeente en de Welstands- en monumentencommissie (WMC) gepresenteerd.

Woonpunt en de gemeente hebben op 26 september 2022 de intentieovereenkomst voor de herstructurering Pottenberg-Mammoetflat ondertekend.



In aansluiting op de ontwikkelingen van Woonpunt gaat de gemeente aan de slag met de herinrichting van de openbare ruimte aan de voorkant van de Mammoetflat. Conform de afgesloten anterieure overeenkomst draagt Woonpunt 33% van de kosten hiervan.

Relevante besluiten / documenten

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

Actualisatie 2023

In 2023 is het voorlopig ontwerp van de architect door ontwikkeld naar een definitief ontwerp. Dit is in mei 2023 met instemming door de WMC ontvangen als onderdeel van een principeverzoek, dat Woonpunt heeft ingediend. Hieruit is gebleken, dat het nieuwbouwplan -hoewel het herbouw/vervangende nieuwbouw betreft- niet volledig past binnen het bestemmingsplan 'Maastricht West'. De nieuwbouw heeft vijf bouwlagen, terwijl er conform bestemmingsplan slechts vier zijn toegestaan. Daarnaast komt de nieuwbouw buiten het aanduidingsvlak voor gestapeld bouwen te liggen. Dit heeft tot gevolg dat een procedure voor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is, te weten een kruimelgevallenregeling. Alvorens hierover een besluit te nemen, dienen gemeente en Woonpunt een anterieure overeenkomst af te sluiten en deze is in februari 2024 ondertekend.

Op 5 oktober 2023 is door Woonpunt de omgevingsvergunning bouwen aangevraagd, nadat in juni 2023 al de sloopvergunning is aangevraagd. Deze is in oktober 2023 verkregen.

Vanuit de Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting is een subsidie aan de Gemeente toegekend ten bedrage van € 331.000 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties welk bedrag geheel ten goede zal komen aan Woonpunt ten behoeve van de sloop en nieuwbouw van Mammoetflat. Voorwaarde voor ontvangst van voornoemde subsidie door Woonpunt is dat: - het deelplan Mammoetflat (sloop en nieuwbouw) wordt gerealiseerd; - er vóór 15 juli 2023 is gestart met deze realisatie; - realisatie vóór 15 juli 2031 is voltooid.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Reële inschatting	risico	Toelichting
Pottenberg - Mammoetflat	0	0		



3.4.6 POTTENBERG POORTGEBOUW

Projectgegevens

De herstructurering Pottenberg is in 2013 gestart met het Ambitiedocument Pottenberg en in 2016 verankerd in de Herijking Herstructurering.

Pottenberg is als parochiewijk door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) erkend als historisch erfgoed, te weten nationaal aandachtsgebied. Het hart van iedere parochiewijk wordt gevormd door een plein, met daaraan de kerk en het winkelcentrum. Schoolvoorzieningen en een verenigingsgebouw completeren het aanbod en zorgen ervoor dat de bewoner in de buurt zelf, met uitzondering van werk, alles vindt wat hij of zij nodig heeft. Het centrale plein van de parochiewijk ademt een centrumsfeer uit, wat wordt versterkt door het besloten karakter dat ontstaat door de bouw rondom van complexen met etagewoningen. Het Poortgebouw en de Mammoetflat zijn door de RCE aangeduid als beeldbepalende elementen. Samen met het plein er tussenin vormen zij een ensemble van grote waarde.



Na een lange aanloop tussen 2013 en 2019 is de ontwikkeling van Pottenberg vanaf laatstgenoemd jaar concreet opgepakt. Woonpunt heeft destijds Mecanoo Architecten de opdracht gegeven om -samen met de buurt en de gemeente- een ontwerp voor het nieuwe Poortgebouw te maken. Hierbij moest worden aangesloten bij de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de parochiewijken en de eisen van de RCE. Door sterk gestegen prijzen voor arbeid en grondstoffen, bleek begin 2022 dat het gemaakte ontwerp financieel niet haalbaar was. Na de zomer van 2022 is een andere architect, Martens Willems Humblé uit Maastricht, aan de slag gegaan met een nieuw voorlopig ontwerp en dit is in december 2022 aan de gemeente en de Welstands- en monumentencommissie (WMC) gepresenteerd.

Woonpunt en de gemeente hebben op 26 september 2022 de intentieovereenkomst voor de herstructurering Pottenberg-Poortgebouw ondertekend.

In het kader van de herstructurering gaat ook de gemeente aan de slag in de wijk. Zij start een proces om met nauwe betrokkenheid en inbreng van de bewoners het centrale Terra Cottaplein herin te richten. Een herinrichting die aansluit bij de mogelijkheden én de wensen en behoeften van de bewoners en die gericht is op ontmoeting en beweging. Een herinrichting die tegelijkertijd aansluit bij de kansen en ontwikkelingen in de wijk en waarbij recht wordt gedaan aan het verleden en bijgedragen aan de toekomst van Pottenberg.

Relevante besluiten / documenten

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

Actualisatie 2023

In 2023 is het voorlopig ontwerp van de architect doorontwikkeld naar een definitief ontwerp. Dit is in mei 2023 met instemming door de WMC ontvangen als onderdeel van een principeverzoek, dat Woonpunt heeft ingediend. Hieruit is gebleken, dat het nieuwbouwplan -hoewel het herbouw/vervangende nieuwbouw betreft- niet volledig past binnen het bestemmingsplan 'Maastricht West'. De nieuwbouw wordt enkele meters hoger dan het te slopen gebouw, de balkons steken verder uit en een aantal functies op de begane grond past niet rechtstreeks binnen het bestemmingsplan. Dit heeft tot gevolg dat een procedure voor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is: een



projectafwijkingbesluit. Alvorens dit in procedure te brengen dienen gemeente en Woonpunt een anterieure overeenkomst af te sluiten en deze is in februari 2024 ondertekend.

Op 5 oktober 2023 is door Woonpunt de omgevingsvergunning bouwen aangevraagd, nadat in juni 2023 al de sloopvergunning is aangevraagd. Deze laatste is in oktober 2023 verleend en eind 2023 is Woonpunt gestart met de handsloop en asbestsanering.

Om bewoners de kans te bieden om afscheid te nemen van het Poortgebouw, met zijn spilfunctie in de wijk, heeft op 27 september 2003 een afscheidsfeest plaatsgevonden.

De ontwikkeling van het Poortgebouw door Woonpunt maakt onderdeel uit van de subsidieaanvraag Kwaliteit Limburgse Centra bij de provincie voor extra verduurzamingsmaatregelen. Ook heeft de gemeente voor Pottenberg een bijdrage uit de regiodeal ontvangen voor de herinrichting van de openbare ruimte aan het Terra Cottaplein. Die herinrichting is vanuit gezondheidsperspectief gericht op beweging en ontmoeting.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Reële inschatting	risico	Toelichting
Pottenberg - Poortgebouw	0	0		

3.4.7 DNO-SH (DAG-EN NACHTOPVANG, SOCIAL HOSTEL), SEVERENSTRAAT 18

Plangegevens

Het gebied is gelegen aan de Severenstraat, naast het eindpunt aan de Noordzijde van de Groene Loper.

Het gebied is in eigendom van onderwijsorganisatie MosaLira. Het project kent een lange geschiedenis. Met de eigenaar van het perceel is een intentieovereenkomst gesloten met het oog op de ontwikkeling van het gebied. Deze intentieovereenkomst is ondertussen met een half jaar verlengd tot medio april 2024. De haalbaarheidsstudie zal aan het einde van Q1 2024 worden afgerond.



Relevante besluiten / documenten

- Reserveren Severenstraat 18 als beoogde locatie voor de Dag- en nachtopvang/Social Hostel, d.d. 31-01-2023;
- Intentieovereenkomst Haalbaarheidsonderzoek Severenstraat 18 d.d. 20-04-2023;
- Collegenota "Vaststellen haalbaarheidsonderzoek Severenstraat 18 en grondexploitatie inzake realisatie dag- en nacht(crisis)opvang en Social Hostel op deze locatie." d.d. 07-05-2024.

Actualisatie 2023

In 2023 is gewerkt aan de haalbaarheidsstudie voor de realisatie van de Dag- en Nacht Opvang met een Social Hostel (DNO-SH) op de betreffende locatie. Als onderdeel van de haalbaarheidsstudie zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en is een PvE opgesteld. Daarnaast heeft er ook een toetsing



plaatsgevonden op basis van de vigerende planologische regeling. Als onderdeel van deze haalbaarheidsstudie zijn een aantal varianten onderzocht om te beoordelen of de randvoorwaarden uit de diverse onderzoeken de beoogde planvorming toelaten. Op basis van deze varianten is een voorkeursvariant gekozen. Dat wil echter niet zeggen dat dit ook het uit te voeren plan wordt.

Daarnaast zijn een aantal uitgifte varianten uitgewerkt, namelijk:

1. Uitgifte bouwrijpe grond in erfpacht;
2. Verkoop van bouwrijpe grond;
3. Eigen bouw, met verhuur aan zorg verlenende instantie.

Uit de financiële en juridische haalbaarheidsanalyse is gebleken dat het uitgeven van de grond in erfpacht de meest wenselijke variant is.

Ook zijn er een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten waarmee rekening gehouden moet worden, namelijk de mogelijkheid een begin te maken met de visie van het Buitengoed Geul & Maas betreffende het herstel van de zichtas lopende van de Severenstraat tot aan Huis Severen.

Het huidige gebouw wordt momenteel beheerd door Maximus Vastgoedbeheer. Zij hebben tijdelijke huurders in het gebouw ondergebracht. De betreffende huurovereenkomsten zijn zo opgesteld dat de overeenkomst met de tijdelijke huurders binnen een betrekkelijk korte periode beëindigd kan worden.

Momenteel lopen de gesprekken voor de verwerving van het pand met Mosa Lira. Op 18 juni 2024 zal de nota behandeld worden door de raad. De intentie is dat gestart wordt met de voorbereidingen voor de sloopwerkzaamheden en het bouwrijp maken van het terrein vanaf juni 2024 met als doel te starten met de uitvoerende werkzaamheden Q4 2024. Parallel hieraan wordt gestart met de aanbestedingsprocedure voor de ontwikkeling DNO – Social Hostel. Verwachte uitgifte d.m.v. erfpacht van het bouwrijpe terrein is Q2 2025.

Toprisico's

1. Financiën

Er zijn een aantal financiële risico's die zich kunnen voordoen:

- De kosten voor sloop en bouwrijp maken kunnen hoger uitvallen indien de werkzaamheden niet in het geraamde tijdsbestek uitgevoerd worden of indien de negatieve marktwerking ontstaat. Dit risico is momenteel maar tot een bepaalde hoogte afgedekt in de vastgestelde grondexploitatie.
- Voor het verkrijgen van een BZK-subsidie dient gestart te zijn met de uitvoerende werkzaamheden in 2024. Indien er vertraging wordt opgelopen zal deze subsidie, en dus een deel van de dekking van de te maken kosten, vervallen.

2. Realisatie DNO-SH financieel niet haalbaar

Ondanks de getoonde interesse komen de partijen tot de conclusie dat het realiseren van een DNO-SH financieel niet haalbaar is. Dit risico wordt gemitigeerd door de ontwikkelende partij optioneel een looptijd van 40 jaar aan te bieden in plaats van 30 jaar.

3. Vertraging in realisatie DNO-SH

Door een andere invulling dan de voorkeursvariant uit de haalbaarheidsstudie dient een planologische procedure gevolgd te worden met als resultaat vertraging in de uiteindelijke realisatie van de DNO-SH.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Reële risico inschatting	Toelichting
DNO-SH	0	0	



3.4.8 BONBONNIERE

Plangegevens

Rijksmonument La Bonbonnière, gelegen Achter de Comedie 1, is eigendom van de gemeente Maastricht en in erfpacht gegeven aan Heineken Nederland BV. Het gebouw staat al jaren leeg en is dringend toe aan een renovatie en nieuwe bestemming. Heineken heeft samen met Landmark BV (samen initiatiefnemer) een voorstel voor een herbestemming ingediend en daartoe is reeds een intentieovereenkomst ondertekend met de gemeente/afdeling Vastgoed. Het gemeentebestuur is enthousiast over het plan en ziet dit het liefst landen. Doelstelling van de initiatiefnemer is om de Bonbonnière te renoveren, revitaliseren en herontwikkelen ten behoeve van culturele- en maatschappelijke functies plus horeca, wonen en werken.



Relevante besluiten / documenten

- Collegebesluit d.d. 20.12.22 “Intentieovereenkomst voor haalbaarheidsonderzoek naar herontwikkeling van de Bonbonnière” ;
- Collegebesluit d.d. 20.06.23 “Allonge op de getekende Intentieovereenkomst d.d. 21.12.22 “Haalbaarheidsonderzoek Herontwikkeling La Bonbonnière” ;
- Collegebesluit d.d. 10.10.23 “2e Verlenging intentieovereenkomst “haalbaarheidsonderzoek Herontwikkeling La Bonbonnière”;
- Collegebesluit d.d. 30.01.24 “3e Verlening intentieovereenkomst “haalbaarheidsonderzoek Herontwikkeling La Bonbonnière”.

Actualisatie 2023

Medio 2023 is er een aangepast plan in de welstandsmonumentencommissie behandeld en in hoofdlijnen akkoord bevonden. Eind 2023 is aangegeven om, vanwege de complexe opgave qua uitwerking van invulling, ook vanwege rijksmonumentstatus en cultuurhistorische kwaliteit, de intentieovereenkomst begin 2024 nogmaals te verlengen tot 1 augustus 2024.

Indien door partijen positief wordt besloten op de haalbaarheid van het initiatief binnen de looptijd van de intentieovereenkomst, zullen partijen een opvolgende overeenkomst aangaan waarin de afspraken worden vastgelegd over onder andere de uitwerking van het finale initiatief (vergunningstraject), de eventuele verrekening van het gemeentelijke kostenverhaal inzake een eventuele planologische procedure, de voorwaarden waaronder partijen meewerken aan een mogelijke overdracht van het recht van erfpacht en de hoogte van de erfpachtcanon.

Risico's

Mocht het initiatief geen doorgang vinden, omdat het plan financieel en ruimtelijk niet haalbaar is, dan zal Heineken het erfpachtrecht willen beëindigen. Dit leidt tot de volgende risico's:

- Het pand komt terug bij de gemeente in de portefeuille met alle kosten van dien. Echter ná beëindiging van de erfpacht heeft Heineken wel nog één jaar zorgplicht voor het rijksmonument. Dus kosten voor de gemeente zullen pas ná dat eerste jaar aan de orde zijn.
- Een ander risico is het vinden van een herbestemming voor het pand. Dit zal middels een tender verlopen, waarbij een lange doorlooptijd wordt verwacht gezien de voorwaarden rondom het in de markt zetten. Het pand zal opnieuw in erfpacht worden uitgegeven of verhuurd. Verkoop is niet aan de orde.

Samenvatting



Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Reële risico inschatting	Toelichting
Bonbonniere	0	0	

3.4.9 VERPLAATSING RECHTBANK

Plangegevens

De wens voor herhuisvesting van het gerechtsgebouw gaat uit van de gebruikersorganisaties (Rechtbank Limburg en het Openbaar Ministerie (OM)), Rijksvastgoedbedrijf en de Raad voor de Rechtspraak en bestaat al enige jaren. De huidige locatie in het voormalige ziekenhuis “St. Annadal” voldoet door de opzet als ziekenhuis en de afstand tot het station niet meer aan de eisen die de Raad van de rechtspraak aan gerechtsgebouwen stelt. Voor de lange termijn vinden Raad van de rechtspraak, Rechtbank Limburg en OM de huidige locatie St. Annadal hierdoor niet langer geschikt. Hierop is in april 2019 door de Raad voor de Rechtspraak en het college van Procureurs-generaal een besluit genomen voor nieuwbouw van het gerechtsgebouw in Maastricht dat onderdak biedt aan de Rechtbank Limburg én het Openbaar Ministerie. In opdracht van de Raad van de rechtspraak heeft het Rijksvastgoedbedrijf vervolgens gesprekken gevoerd met de gemeente Maastricht over de mogelijkheid voor een nieuwbouwlocatie in Maastricht.



Bij een locatieonderzoek in 2019 zijn op hoofdlijnen een groot aantal locaties beschouwd. Hierbij was de nabijheid van het station voor de Rechtbank Limburg en het OM een belangrijke randvoorwaarde. Naar mate dit proces vorderde, is vanuit het Rijksvastgoedbedrijf – dat het nieuwbouwproces voor de Rechtbank Limburg en het OM begeleidt – meer duidelijk geworden over het programma van eisen voor een nieuw gerechtsgebouw. Hieruit kwam voor de Rechtbank Limburg en het OM als meest kansrijk zoekgebied naar voren het gebied aan de oostzijde van het station. Mede door de voortgang in het onderzoek naar onderwijshuisvesting voor het voortgezet onderwijs in Maastricht werd vervolgens in februari 2023 een convenant gesloten met het Rijksvastgoedbedrijf om de locatie van het St. Maartenscollege nader te onderzoeken op geschiktheid voor een nieuw gerechtsgebouw. In november 2023 is vanuit LVO aangegeven dat de huidige locatie van het St. Maartenscollege aan de Noormannensingel medio 2027 beschikbaar komt voor andere ontwikkelingen. Vervolgens is op 14 november 2023 met het Rijksvastgoedbedrijf een intentieovereenkomst gesloten, om huisvesting van een nieuw gerechtsgebouw aan de Noormannensingel mogelijk te maken.

Relevante besluiten / documenten

- 22 november 2022, collegebesluit convenant huisvesting rechtbank Limburg
- 10 oktober 2023, collegebesluit intentieovereenkomst huisvesting rechtbank Limburg

Actualisatie 2023

Thans wordt gewerkt aan de voorbereiding van het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf voor de realisatie van het nieuwe gerechtsgebouw aan de Noormannensingel. Hierbij worden onder meer afspraken gemaakt over de grondtransacties, commerciële randvoorwaarden, benodigde planologische procedure, kostenverhaal, het bouwplan de



benodigde aanpak van de openbare ruimte en de planning. Deze onderwerpen worden momenteel uitgewerkt en vertaald in de definitieve anterieure overeenkomst en een koopovereenkomst. Het kostenverhaal vindt plaats ten tijde van het sluiten van de anterieure overeenkomst. Hierover zijn specifieke afspraken gemaakt gezien het bijzondere belang van de rechtbank voor de stad en de complexiteit en uniciteit van het project. Ook het feit dat afspraken worden gemaakt met een mede overheid is hierbij van belang.

Naarmate het plan vordert zullen ook de financiële randvoorwaarden verder uitgewerkt worden. Hierbij is in ieder geval van belang de verkoopprijs van de gronden en het wettelijk kostenverhaal. Dit wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Planning

- Ondertekening anterieure overeenkomst 2024
- Omgevingsvergunning BOPA 2025
- Voorbereiding en overige vergunningen 2026
- Realisatie v.a. 2027
- Oplevering gerechtsgebouw en infrastructuur 2030

Risico's

1. Kostenverhaal van eigen inzet en onderzoeken in deze fase

Tot aan het moment van het sluiten van de anterieure overeenkomst bestaat het risico in financiële zin met name uit de inzet van ambtelijke uren en eventuele uit te voeren onderzoeken.

2. Niet tijdig beschikbaar komen van de nieuwbouwlocatie

De planning rondom de nieuwbouw van het gerechtsgebouw is mede afhankelijk van het parallelle proces rondom de huisvesting van het voortgezet onderwijs (LVO) in de stad. Wanneer zich onverwachte zaken voordoen in het proces van LVO, kan dit rechtstreeks van invloed zijn op de planning van de huisvesting van het gerechtsgebouw. Mocht dit zich aandienen, moet bezien worden hoe daar mee om wordt gegaan op dat moment.

Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met verwachtingen en perspectief van alle betrokken partijen. Hiermee is een indirect risico gemoeid in termen van imago en onderlinge verhoudingen c.q. vertrouwen. Dit risico laat zich niet kwantificeren in geld.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Reële risico inschatting	Toelichting
Verplaatsing Rechtbank	0	€ 75.000 + PM	

3.4.10 RESULTATEN

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	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	



Pottenberg Mammoetflat	0	0
Pottenberg Poortgebouw	0	0
Severenstraat 18 (DNO)	0	PM
Bonbonniere	0	0
Verplaatsing Rechtbank	0	75.000 + PM
TOTAAL	0	75.000+PM

3.5 Resultaten en conclusies

Private initiatieven met anterieure overeenkomst

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Kommelkwartier - Klevarie	0	58.162	0	0	0
Wolder Hoeve Castermans	0	24.156	0	0	0
Bauduinstraat	0	0	0	0	0
Sint Maartenspoort – Nieuwbouw DSM	0	165.250	165.250	75.000	0
Revitalisatie De Beyart	0	5.000	0	0	0
Mosa Porselein	0	558.225	558.225	55.000	0
TOTAAL	0	810.793	723.475	130.000	0

Bij private initiatieven met anterieure overeenkomst is het gemeentelijk kostenverhaal ontvangen. Het risico voor het reële scenario van de initiatieven is op € 130.000 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 € 130.000. 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 31.12.2023	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	
Pottenberg Mammoetflat	0	0	
Pottenberg Poortgebouw	0	0	
Severenstraat 18 (DNO)	0	PM	
Bonbonniere	0	0	
Verplaatsing Rechtbank	0	75.000 +PM	
TOTAAL	0	75.000+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 € 75.000 + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de private initiatieven zonder overeenkomst bedraagt dan ook € 75.000 + PM.



4. BOUWPROJECTEN

4.1 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
- KKC De Groene Loper
- Ontwikkeling KKC Belfort
- Ontwikkeling IKC Scharn
- Gymzaal De Groene Loper
- Sportzaal Belfort
- Gymzaal Scharn
- Gymzaal De Heeg

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.

4.2 Uitgangspunten

In de MPG 2023 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 2).

Voor de bouwprojecten worden geen drie scenario's doorgerekend, zoals dit bij de BIE (hoofdstuk 2) 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 de bijlagen (hoofdstuk 10 van deze MPG).



4.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten

4.3.1 TIMMERFABRIEK

Projectgegevens

In het plangebied Timmerfabriek aan de Boschstraat 5-7 is in de voormalige Sphinxpanden een cultureel cluster gevormd cf. Ambitiedocument Sphinx d.d. 2012. 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.



Bureau Europa heeft als eerste culturele partner Timmerfabriek in gebruik genomen. Filmhuis Lumière is vanaf eind 2016 ingetrokken en heeft stevig voet aan de grond gekregen. In 2017 is de bouw van het poppodium gestart. In 2018 is het nieuwe poppodium opgeleverd en in 2019 door de Muziekgieterij in gebruik genomen. Tot dat moment zat Muziekgieterij heel succesvol in Timmerfabriek Zuid en om die reden is besloten om in Timmerfabriek Noord een volwaardig poppodium met een grote en een kleine zaal te realiseren. 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 kleinschalige en kortdurende 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 evenement gebonden bestemmingsverkeer.

In 2021 zijn de voorbereidingen van de renovatie van het dak opgepakt. Zo is de omgevingsvergunning aangevraagd en een ecologisch onderzoek uitgezet. Daarnaast 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.

Deze onderhandelingen zijn in 2022 voortgezet en hebben geresulteerd in een huurovereenkomst met Blender. Tevens heeft Blender in dat jaar een principeverzoek ingediend bij de gemeente en hierop is onder nadrukkelijke voorwaarden positief geadviseerd. Op basis daarvan zijn de besprekingen over de mogelijke realisatie van het initiatief gecontinueerd.

Actualisatie 2023

De gemeente heeft in 2023 de renovatie van het dak van Timmerfabriek verder voorbereid. Nadat in 2022 uit het aanvullend ecologisch onderzoek bleek dat er geen bedreigde soorten in Timmerfabriek



waren aangetroffen, is in 2023 het werk aan Repon gegund. Het werk wordt uitgevoerd voor een bedrag van € 980.000 excl. btw. De uitvoering is afgestemd met de gebruikers (Muziekgieterij, Bureau Europa en Lumière) en deze is eind november 2023 gestart. Deze datum is gekozen om geen hinder te vormen voor de geplande culturele evenementen in de binnentuin tijdens en na de zomermaanden. Verwachte oplevering is juni 2024.

Met de aangebrachte zonnepanelen kan als gevolg van de capaciteitsproblemen van het elektriciteitsnet niet worden terug geleverd. Enexis heeft vanwege de netcongestie aangegeven dat de komende vijf jaar geen verzwaring van de aansluiting gerealiseerd kan worden. Onderzocht wordt of de overtollige stroom die gedurende de dag niet wordt gebruikt, kan worden opgevangen in een batterijpakket. De aldus opgeslagen stroom kan dan in de avond en nacht worden ingezet voor Timmerfabriek. De stoomketel, die uit het ketelhuis is gehaald tijdens de (ver)bouw van Lumière en die herplaatst moet worden, zou aangepast kunnen als behuizing voor dit batterijpakket. Met de investering hiervoor is nog geen rekening gehouden. Deels kunnen deze worden opgevangen in het project. In het programma voor verduurzaming van gemeentelijke gebouwen zijn hiervoor geen middelen beschikbaar.

De huidige gebruikers van Timmerfabriek hebben in 2023 het voorstel gedaan om het binnenterrein toe te voegen aan het complex, waardoor dit niet langer openbare ruimte is. Na uitgebreide afstemming bleek dat dit niet wenselijk is, aangezien de vrije doorloop door het gebied geborgd moet worden. Het is de verbinding tussen de stad en het Frontenpark en zorgt voor de ontsluiting van het Sappi terrein. Naar aanleiding hiervan is een gebruikersoverleg opgestart, om te bezien wat mogelijk is om de binnentuin beter te laten functioneren. Hieraan nemen zowel de gebruikers van Timmerfabriek als de diverse disciplines binnen de gemeente deel. Deze ontwikkeling wordt in 2024 verder doorgezet.

Met de medegebruikers van Timmerfabriek vindt tevens nadere afstemming plaats over het gezamenlijk gebruik van Timmerfabriek. Afspraken hierover worden vastgelegd in een addendum bij de afzonderlijke overeenkomsten met hen. 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 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 bepaald. Die laatste kan en mag niet in het gedrang komen door de komst van een nieuwe huurder in het zuiddeel. Vanuit brandveiligheid benodigde aanpassingen aan Timmerfabriek Zuid komen voor rekening en risico van een mogelijke nieuwe huurder. Eventueel draagt de gemeente bij aan aanpassingen vanwege de brandveiligheid, die het hele pand en alle gebruikers ten goede komen; dit is echter nog in overweging en afhankelijk van de te nemen maatregelen.

In 2023 is verder gewerkt aan de duurzame invulling van het zuidelijk deel van Timmerfabriek. Op 11 januari 2023 is de huurovereenkomst met Blender ondertekend. De ingangsdatum van de overeenkomst is bepaald op het moment dat de door Blender aangevraagde omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. In oktober 2023 werd duidelijk dat de aanvraag om een omgevingsvergunning is afgewezen, aangezien het concept te weinig cultuur bevatte. Hierdoor werden horeca en detailhandel te overheersend en dit past niet in het ter plekke geldende bestemmingsplan. Blender heeft geen gebruik gemaakt van de haar ter beschikking staande rechtsmiddelen. Er is derhalve geen onherroepelijke omgevingsvergunning verkregen, waardoor de huurovereenkomst niet in werking treedt. Blender wenste de overeenkomst dan ook te ontbinden. Aangezien ook de gemeente hiertoe over wenste te gaan, is dit dan ook daadwerkelijk gebeurd. Partijen zijn niet langer aan elkaar verbonden en zijn over en weer geen vergoeding van enige schade of kosten verschuldigd. De openbare verhuurprocedure, die is gevolgd, wordt in 2024 geëvalueerd.



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 € 272.500 + PM. De dekking van dit risicobedrag is op te vangen binnen de post onvoorzien van het project Timmerfabriek.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2023	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reël scenario resultaat (CW)
Timmerfabriek	0	4.570.811	4.570.811	272.500 + PM	0

4.3.2 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 upgradering van het entree- en parkeergebied P3/P4. Dat onderdeel vloeide voort 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 2023). 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 steeds mee af te tekenen dat de geplande en overeengekomen oplevering (vlak vóór TEFAF 2021) moeilijk of zelfs 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/omissies aan het licht gebracht, welke in de ogen van de gemeente een succesvolle oplevering in de weg stonden.

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 dat niet altijd zonder ongemakken ging door (herstel)werkzaamheden welke moesten worden uitgevoerd, als gevolg van de



vele opleverpunten. Ook lag (en ligt nog steeds) een aantal geschilpunten voor, waardoor bepaalde werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd.

Verder is ontstond er discussie met de aannemer over een aantal posten waarvan deze vond (en nog steeds vindt) dat de gemeente de kosten ervan moet dragen, maar waarover de gemeente een andere mening heeft.

Om een patstelling te voorkomen, hebben de aannemer en gemeente in het najaar van 2021 ervoor gekozen om geschilpunten waarover geen consensus bestond noch wordt verwacht, voor te leggen aan onafhankelijke en ter zake deskundige arbiters (de bindend adviseurs). Daarbij beoordelen de arbiters per geschilpunt de zienswijzen van beide partijen om - na het uitbrengen van een voorlopig oordeel waarop beide partijen nog kunnen reageren - uiteindelijk tot een definitief oordeel (bindend advies) te komen. Met de inzichten van toen leek die aanpak sneller tot duidelijkheid te leiden dan bij een gang naar de rechter het geval zou zijn.

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 2023

1. Ledwall Parkeergarage P1 MECC

De realisering van een ledwall op de parkeergarage P1 langs de JF Kennedybrug vormde het feitelijke sluitstuk van het investeringsproject MECC. Dit onderdeel van het Investeringsprogramma maakte geen deel uit van de opdracht aan Mertens Bouwbedrijf. De ontwerpfase van de ledwall was complex waardoor de voorbereiding meer tijd vergde dan verwacht, maar na een geslaagde Europese openbare aanbesteding ultimo 2022 en finale welstandgoedkeuring begin 2023 jaar kon de ledwall in de tweede helft van dat jaar worden gerealiseerd. Na een periode van testen en afbouwen is de signing inmiddels volledig operationeel, tot grote tevredenheid van MECC Maastricht.

Met de realisatie van dit laatste programma-onderdeel van het Investeringsplan MECC is ook voldaan aan de provinciale subsidievoorwaarden Stedelijke Ontwikkeling Maastricht, waarvoor de formele afwikkeling heeft plaatsgevonden.

2. Post onvoorzien

De financiële impact van de diverse oordelen van de arbiters is nog ongewis (zie hierna onder 3.a). Wat inmiddels wel duidelijk is, is dat de in het project opgenomen post onvoorzien per ultimo 2023 is uitgeput en dat - ongeacht de oordelen met betrekking geschilpunten die onderwerp zijn van arbitrage en waarvan dus nog niet vaststaat voor wiens rekening die komen - sprake is van een negatief resultaat. Van een groot aantal meerwerken, die in de vorige MPGVB nog als risico werden gekwalificeerd, staat nu immers vast dat deze zich effectief voordoen. Deze zijn nu dus ook verwerkt in de hercalculatie.

De totaal nog te maken kosten waar inmiddels geen dekking meer tegenover staat, zijn het gevolg van:



De langere doorlooptijd van het project (als gevolg van verlengde opleveractiviteiten sinds juni 2021), zoals verlengde inhuur van toezichhouders en nog voortdurende grote ambtelijke inzet; nog verwacht meerwerk waarvan vaststaat dat die voor rekening van de gemeente komt; de arbitrage, te weten honoraria van de arbiters zelf, onze externe jurist alsmede de intensieve ambtelijke voorbereiding van in te dienen zienswijzen).

De betreffende kosten zijn vooralsnog geraamd op een bedrag van € 1,1 mln. en zullen worden geactiveerd bovenop de huidige boekwaarde van het pand, een en ander conform BBV. Deze activering wordt door middel van een onttrekking uit de MECC-reserve volledig afgedekt.

3. Risico's

a) *Bindend Adviesprocedure*

Begin 2023 moesten we al vaststellen 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. Ook in 2023 zette zich deze tendens door, wat betekent dat wij nog in afwachting zijn van een aantal voorlopige oordelen. Daarnaast bevinden zich een aantal geschilpunten nog pas in de fase van voorbereiding, zodat een voorlopig oordeel de komende maanden nog niet te verwachten is. Deels betreft het daarbij geschilpunten waarvan het oordeel van de bindend adviseur (voor één der partijen) een grote financiële impact zal hebben.

Pas aan het eind van de bindend adviesprocedure zullen de voorlopige oordelen allemaal worden omgezet in definitieve oordelen, die bindend zijn voor partijen. Gelet op het vorenstaande is het moeilijk een goede tijdsindicatie te geven, maar naar de huidige verwachting zullen er vóór medio 2024 in elk geval geen bindende afspraken voorliggen. Om diezelfde reden kan nu ook nog niet worden ingeschat wat de financiële impact van de diverse geschilpunten casu quo de oordelen daarover zal zijn.

b) *Overige technische vraagstukken buiten arbitrage*

Daarnaast ligt er een aantal (technische) vraagstukken met mogelijke financiële impact voor, welke niet danwel slechts indirect het gevolg zijn van de verbouwing, en dus geen deel uit maken van de arbitrage. Net als voor de onvoorziene kosten ten gevolge van voor de gemeente negatieve oordelen is dit risico opgenomen in de risicoanalyse.

Toprisico's

1. Onvoorziene kosten ten gevolge van voor de gemeente negatieve oordelen in de arbitrage.
2. Onvoorziene kosten ten gevolge van een eventuele nadelige afloop van diverse technische vraagstukken.

Op grond van deze analyse is het totale risico voor het plan MECC Investeringsplan vooralsnog vastgesteld op circa € 94.500 + PM.

#	Omschrijving risico
1	Onvoorziene kosten ten gevolge van voor de gemeente negatieve oordelen in de arbitrage.
2	Onvoorziene kosten ten gevolge van een eventuele nadelige afloop van diverse technische vraagstukken in de context van de verbouwing, en die niet onderdeel uitmaken van de arbitrage.



Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2023	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Mecc Investeringsplan	0	1.100.000	1.100.000	94.500+ PM	0

4.3.3 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 € 15,2 miljoen (excl. BTW, prijsniveau 2022).

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 2023

In 2023 heeft de Raad op 25 april 2023 besloten akkoord te gaan met de aangepaste plannen voor de Middenzaal. Om dit te realiseren zijn in juli 2023 de panden aan de Statenstraat 9 en 11 aangekocht van de ING.

Er heeft een Europese aanbesteding plaatsgevonden. De gunning heeft in maart 2024 plaatsgevonden. Architectenbureau HPP heeft deze gunning gewonnen.

De Raad zal minimaal eens per jaar worden geïnformeerd over de voortgang van het proces rondom de Middenzaal.

Risico's

De grootste risico's voor dit project zijn; 1) de tijdelijke veiligheidsvoorzieningen die genomen moeten worden tijdens de sloop en bouw van een Middenzaal bij het Theater, 2) mogelijke vertraging door bezwaarprocedures, 3) bouwkosten nemen onevenredig toe.

1. 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.

2. Vertraging door bezwaarprocedures

Voor de aanpassingen aan het Theater aan het Vrijthof zal te zijner tijd een vergunning worden aangevraagd. Daarbij is het mogelijk dat omwonende, burgers en bedrijven, voorzien dat zij daar nadeel aan zullen ondervinden. In het voortraject zullen wij zowel de omwonende als de inwoners van Maastricht zo veel mogelijk meenemen in het traject om consensus te krijgen voor de uitbreiding.

3. Stijgende bouwkosten

Bij de behandeling van het Raadsvoorstel zijn zorgen uitgesproken over de financiële haalbaarheid van de Middenzaal. In het budget van de Middenzaal is rekening gehouden met prijsstijgingen, gebaseerd op een prognose. In het kader van budgetbewaking wordt de werkelijke stijging van de bouwkosten gevolgd om zo een goed beeld te blijven vormen van de financiële situatie op dat moment en om te anticiperen op de ontwikkeling van het totale budget.

Relevante besluiten/documenten

- Raadsbesluit 5-11-2021: Raadsvoorstel 95-2021, beschikbaar stellen voorbereidingskrediet Middenzaal
- Begroting 2023
- Raadsbesluit 25-04-2023: Raadsvoorstel 22-2023, Middenzaal richting uitvoering
- Raadsinformatiebrief 16-5-2023: Definitieve aankoop Statenstraat 9 en 11

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 31.12.2023	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Theater aan het Vrijthof	0	13.695.000	0	PM	0



4.3.4 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. In 2023 zijn de laatste restpunten van de verbouwing afgerond.



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 verhuizing van Muziekschool Kumulus.

28 mei 2019: De raad besluit tot het uitvoeren van een pilot waarbij de verbouwing van CC wordt opgepakt door een bouwteam en fiatteert daarbij een investering van € 9,5 miljoen voor de inpassing van muziekschool Kumulus, verbetering van de bereikbaarheid, toegankelijkheid, verduurzaming en concentratie van de werkplekken in CC.

Actualisatie 2023

Behoudens enkele opleverpunten werd de verbouwing van Centre Ceramique in maart 2021 opgeleverd. Op 12 augustus 2021 vond de verhuizing van muziekschool Kumulus naar Centre Ceramique plaats. In 2023 werden de laatste restpunten afgerond. Eind 2023 kan het project financieel worden afgesloten. Om die reden heeft er geen risicoanalyse meer plaatsgevonden.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
CC - herhuisvesting muziekschool Kumulus	0	0	0	0	0



4.3.5 KKC DE GROENE LOPER

Projectgegevens

Op basis van het door de gemeenteraad vastgesteld Integraal Huisvestingplan Primair Onderwijs &

Speciaal Onderwijs 2020-2036 (IHP) zijn afspraken gemaakt tussen de schoolbesturen en de gemeente over de (ver)nieuwbouw van kern-kindcentrum (KKC) De Loper. Specifiek voor het KKC De Loper is opgenomen: “De denkrichting voor het gebied Scharn, Wittevrouwenveld en Wyckerpoort is dat er nieuwbouw voor KKC De Loper wordt gerealiseerd. Dit is een fusie tussen OBS De Regenboog en De Nutsschool met als primaire partner kinderopvangorganisatie MIK&PIW. Daarnaast wordt op deze KKC-locatie invulling gegeven aan extra kindvoorzieningen zoals werkruimten voor deelnemers knooppunten ook op satelietkindcentra voor het voedingsgebied Scharn, Wittevrouwenveld en Wyckerpoort. De locatie perceel Leeuwenpark wordt gezien als de plek voor de “nieuwe school”.



Na zorgvuldig locatieonderzoek is op 9 februari 2021 besloten het scenario ver(nieuw)bouw van de voormalige Theresiaschool (Rijksmonument) als meest kansrijke scenario voor KKC De Loper geacht en om dit verder te laten uitwerken voor aanbesteding en realisatie 2021- 2023. Op basis van het IHP heeft het schoolbestuur stichting komLeren de beschikking ontvangen voor een voorbereidingskrediet in het Programma Onderwijshuisvesting 2021.

Met het voorbereidingskrediet zijn onderzoeken verricht om te komen tot een businesscase, welke conform de aangenomen motie inzake het IHP aan de gemeenteraad voorgelegd dient te worden ter besluitvorming. In de domeinvergadering (raadsvergadering) van 21 juni 2022 is de businesscase en dito investeringsaanvraag voor de realisatie van het KKC De Loper behandeld.

De gemeenteraad heeft ingestemd met de businesscase en daarmee is het benodigd investeringskrediet van € 13,9 miljoen (conform investeringskostenberekening van 28 april 2022) gevoteerd.

De gemeenteraad heeft ingestemd met de businesscase en daarmee is het benodigd investeringskrediet van € 13,9 miljoen (conform investeringskostenberekening van 28 april 2022) gevoteerd.

Relevante documenten

Collegevoorstel Positionering IKC De Groene Loper (kenmerk 2021.04038) d.d. 09-02-2021.

Raadsinformatiebrief Positionering IKC De Groene Loper (kenmerk 2021.0439) d.d. 09-02-2021.

Raadsvoorstel Businesscase KKC de Groene Loper (kenmerk 2022.11817) d.d. 21-06-2022.

Actualisatie 2023

Middels het gevoteerde investeringskrediet is het schoolbestuur stichting komLeren als bouwheer overgegaan tot voortzetting van de verdere benodigde onderzoeken en voorbereidende werkzaamheden en heeft de architect een plan ontworpen dat aan redelijke eisen van welstand voldoet. Vervolgens heeft de aannemer in bouwteamverband samen met diverse adviseurs (o.a. architect, Rijksdienst Cultureel Erfgoed etc.) het plan verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Hiermee is de omgevingsvergunning voor de ver(nieuw)bouw van de voormalige Theresiaschool ingediend. Op dit moment worden nog de gevraagde resultaten van de stralings- en geluidsonderzoeken van de naastgelegen trafostations afgewacht om te kunnen voldoen aan de eisen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Voor het verkrijgen van een provinciale rijksmonumentensubsidie is een onvoorwaardelijke omgevingsvergunning een vereiste. Aan deze voorwaarde kunnen we op dit moment nog niet voldoen terwijl de indieningstermijn voor de rijksmonumentensubsidie is verstreken.



Door nadere onderzoeken en welstandeisen zijn de bouwkosten verhoogd. Hierdoor kan het gevoteerd investeringskrediet uit 2022 niet meer toereikend zijn. Daarnaast zijn de kosten voor bodemsanering naar verwachting hoger dan geraamd vanwege de toenemende stortingskosten.

Het KKC werkt samen met kindpartners. De ruimtes in de uitvalsbasis dienen verhuurd te worden tegen een marktconform (minimaal kostendekkend) huurtarief. Deze hoge huurprijzen kunnen zorgen voor leegstand waardoor er geen dekking is voor deze investeringskosten.

Voor het KKC is een grootverbruik aansluiting elektriciteit noodzakelijk. Enexis/TenneT kan dit vermogen de eerstkomende jaren niet leveren. Op dit moment wordt dan ook nader onderzoek gedaan naar een tijdelijke oplossing voor extra vermogen met de bijbehorende kosten.

Risico's

#	Omschrijving risico
1.	Netcongestie
2.	Bouwkosten stijging
3.	Leegstand
4.	Monumentensubsidie

Het totale risico van het plan KKC De Groene Loper op basis van de risicoanalyse bedraagt € 1.860.000.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2023	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
KKC De Groene Loper	0	14.376.452	14.376.452	1.860.000	0

4.3.6 ONTWIKKELING KKC BELFORT

Projectgegevens

In het IHP Primair onderwijs & Speciaal onderwijs Kindcentra 2020-2036 staat de nieuwbouw voorziening voor het KKC West/Belfort opgenomen. In KKC West komen, de huidige scholen JF Kennedy en Emile Wesley samen. Ook is er ruimte voor kinderopvang Samen Spelen en andere kindpartners. in het terrein.



Relevante documenten

Op 21 december 2021 heeft de Raad ingestemd met de businesscase voor de nieuwbouw. Daaropvolgend is de architect aan de slag gegaan met het ontwerp en is in 2023 de omgevingsvergunning afgegeven. Op 9 oktober 2023 is het bekostigingsbesluit ter hoogte van € 13.520.000,- afgegeven aan het schoolbestuur Mosa Lira.

Actualisatie 2023

Het Radargebouw is als start van het project gesloopt en er is een start gemaakt aan het grondwerk. De start van de bouw van het KKC is gestart in november 2023 en verloopt volgens planning. Verwachting is dat de leerlingen per januari 2025 les krijgen in het nieuwe KKC. Dit project heeft een aantal bijzonderheden met zich meegebracht:

- De aankoop van het Radargebouw: op deze locatie wordt het nieuwe KKC gebouwd



- De start van een gehele gebiedsontwikkeling: gezien het vrijvallen van de locatie aan de JF Kennedy, de sloop van de huidige gymzaal en andere geïnteresseerde partijen

Gezien de grotere gebiedsontwikkeling is er sprake van grondruil. Het nieuwe KKC wordt op minimale afstand geplaatst van de kerk. Indien de kerk niet tijdig is gesloopt, moeten alternatieve bouwmethoden gebruikt worden tijdens de bouw. Daarnaast zullen de kosten voor de sloop van de kerk, bij de grondeigenaar hoger uitvallen. Daarnaast heeft het KKC een vermogen nodig van 3x400A. Op dit moment heeft Enexis/TenneT aangegeven dit vermogen niet te kunnen leveren. Er wordt gezocht naar (tijdelijke) alternatieven voor extra vermogen en bekeken welke meerkosten dit meebrengt.

Voor het KKC wordt samengewerkt met kindpartners. De ruimtes in de vrije uitvalsbasis worden verhuurd tegen een marktconform (minimaal kostendekkend) huurtarief. Deze hoge huurprijzen kunnen zorgen voor leegstand.

Risico's

#	Omschrijving risico
1.	Netcongestie
2.	Kindpartners
3.	Eigendomssituatie

Het totale risico van het plan KKC Belfort op basis van de risicoanalyse bedraagt € 1.195.000.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2023	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
KKC Belfort	0	11.368.482	11.368.482	1.195.000	0

4.3.7 ONTWIKKELING IKC SCHARN

Projectgegevens

In het IHP Primair onderwijs & Speciaal onderwijs Kindcentra 2020-2036 staat de nieuwbouw voorziening voor het KKC West/Belfort opgenomen. Deze keuze is heroverwogen, waarna is besloten dat nieuwbouw een betere optie is.



Relevante documenten

Op 21 juni 2022 heeft de Raad de businesscase van IKC Scharn gevoteerd voor € 10.210.000,-.

Actualisatie 2023

Het ontwerp van IKC Scharn is gereed, maar de vergunningsaanvraag heeft langer geduurd dan vooraf voorzien was, vanwege voorziene bezwaren waardoor de vergunningsaanvraag aangevuld is met een akoestisch onderzoek. Inmiddels is het onderzoek afgerond en op korte termijn wordt het voorlopig ontwerp gedeeld met de Welstand. Wanneer de vergunning is afgegeven wordt er bezwaar verwacht van de omwonenden, gezien de veranderende vorm van het gebouw en de speelplaats. Hierdoor kan er momenteel alleen een voorlopige planning kan worden afgegeven. Om deze reden is er op dit moment nog geen aannemersselectie gestart.



De vergunningsaanvraag is ingediend, maar de vergunning is nog niet verleend. Verwachting is dat het proces omtrent de vergunning in Q2 2024 wordt afgerond. Wanneer de vergunning is afgegeven kan de aanbesteding voor een aannemer worden gestart en kan er in het vroegste geval in Q3 van 2024 worden gestart met de sloop van het huidige gebouw en in Q1 2025 met de nieuwbouw.

Ook voor dit IKC is een vermogen nodig van circa 3x400A. Op dit moment heeft Enexis/TenneT aangegeven dit vermogen niet te kunnen leveren. Er wordt gezocht naar (tijdelijke) alternatieven voor extra vermogen en bekeken welke meerkosten dit meebrengt. Wanneer de nieuwbouw van het IKC start dient er tijdelijke huisvesting verzorgd te worden. Hiervoor is nog geen locatie aangewezen. Wanneer de school wordt opgeleverd, moet onderzocht worden waarvoor het gebouw of de grond ingezet kan worden.

Risico's

#	Omschrijving risico
1.	Bezwaar en beroepprocedure
2.	Netcongestie
3.	Kostenstijging bouwkosten
4.	Leegkomende gebouwen
5.	Tijdelijke huisvesting

Het totale risico van het plan IKC Scharn op basis van de risicoanalyse bedraagt € 1.500.000.

De risico's voor dit project:

- Netcongestie: om het duurzaamheidsniveau van een energieneutraal gebouw te behalen heeft het IKC een vermogen nodig van 3x400A. Op dit moment heeft Enexis/TenneT aangegeven dit vermogen niet te kunnen leveren. Er wordt gezocht naar (tijdelijke) alternatieven voor extra vermogen en bekeken welke meerkosten dit meebrengt.
- Tijdelijke huisvesting: de leerlingen zullen tijdens de sloop en nieuwbouw met de groepen 4 t/m 8 elders moeten huisvesten. De locatie die hiervoor was voorzien is vergeven, waardoor er opnieuw naar een alternatieve locatie gekeken moet worden.
- Leegkomst gebouwen: aan de overzijde van de straat (Kloosterstraat 16) zit tijdens de nieuwbouw de kinderopvang en groep 1 t/m 3 van IKC Scharn. Wanneer de school wordt opgeleverd, moet onderzocht worden waarvoor het gebouw of de grond ingezet kan worden.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2023	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
IKC Scharn	0	10.889.536	10.889.536	1.450.000	0



4.3.8 GYMZAAL DE GROENE LOPER

Projectgegevens

De nieuwbouw van drie nieuwe kindcentra te weten Scharn, Belfort en De Groene Loper is in volle gang. Door de wettelijke zorgplicht van de gemeente voor het faciliteren van het bewegingsonderwijs moeten bij de opening van de nieuwe kindcentra ook binnensportaccommodaties zijn gerealiseerd. Om dit mogelijk te maken heeft de Raad op 22 februari 2022 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om te komen tot 3 gymzalen nabij deze locaties (raadsvoorstel aanvraag voorbereidingskrediet realisatie 3 gymzalen i.r.t. nieuwbouw 3 kindcentra met kenmerk 2022.01803). Om te bepalen welke voorzieningen er getroffen moeten worden is er een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Deze resultaten zijn aan de Raad voorgelegd waarna in navolging op het voorbereidingskrediet op 27 juni 2023 de gevraagde middelen voor de realisatie van de nieuwe binnensportaccommodaties beschikbaar gesteld.



Op de locatie van de oude Theresiaschool komt het nieuwe kernkindcentrum De Groene Loper. Om te kunnen voldoen aan de wettelijke taak voor het bewegingsonderwijs voor de leerlingen van het kernkindcentrum is een nieuwe binnensportvoorziening nodig. Als gebouwconcept is besloten om te komen tot een vernieuwende opzet bestaande uit een sportvloer/beweegruimte van 18x18 meter. Deze ruimte is door haar vierkante sportvloer eenvoudig te verdelen in 4 kwadranten waardoor modern bewegingsonderwijs in 4 groepen gegeven kan worden. Ook kunnen hier sporten zoals danssport, vechtsport en gymnastiek, maar ook de meer traditionele sporten worden beoefend.

Het streven is dat de oplevering van de nieuwe gymzaal gelijktijdig plaatsvindt met de opening van het nieuwe kernkindcentrum De Groene Loper. De locatie van de nieuwe gymzaal is voorzien op de parkeerplaats naast het Trefcentrum.

Relevante documenten

- Raadsvoorstel aanvraag voorbereidingskrediet realisatie 3 gymzalen i.r.t. nieuwbouw 3 KC (kenmerk 2022.01803) d.d. 22-02-2022.
- Raadsvoorstel Businesscase nieuwbouw 4 binnensportaccommodaties (kenmerk 2023.02442) d.d. 27-06-2023.

Actualisatie 2023

In 2023 zijn diverse onderzoeken uitgevoerd ter voorbereiding van de realisatie van de gymzaal. Op de locatie is een aantal proefsleuven gegraven om de exacte locatie van de aanwezige elektriciteitskabels vast te stellen zodat de beschikbare ruimte in kaart gebracht kan worden. Fysieke koppeling aan het Trefcentrum is door de aanwezigheid van diverse essentiële ondergrondse elektriciteitskabels niet mogelijk.

De beoogde plek voor de nieuwbouw heeft de bestemming verkeer (parkeren). De nieuwe bestemming wijkt af van het bestemmingsplan en dient dan ook aangepast te worden. Hierbij moet rekening te worden gehouden met mogelijke procedures door bewoners. Het parkeren in de wijk dient voorts goed geregeld te worden.

In het verleden zijn op een aantal plaatsen in het gebied sanerende maatregelen getroffen. Dit is echter niet overal het geval en zal dus nog moeten gebeuren. De graafwerkzaamheden dienen daardoor zorgvuldig onder de wet bodembescherming uitgevoerd te worden.

De totale investeringskosten voor de vier nieuwe binnensportaccommodaties zijn door een overspannen (bouw-)markt, die gepaard gaat met onder andere een forse prijsontwikkeling, fors hoger. De calculaties



voor de bouw van de vier nieuwe binnensportaccommodaties zijn i.s.m. diverse externe bureaus tot stand gekomen.

Bij nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de problemen rond de netcongestie, dit wordt nader onderzocht.

Zodra de uitkomsten van alle onderzoeken bekend zijn zal een architect worden geworven om te komen tot een welstand goedgekeurd ontwerp. Bij de werving van de architect wordt rekening gehouden met de in de omgeving staande markante gebouwen.

Risico's

#	Omschrijving risico
1.	Netcongestie
2.	Bezwaar- en beroepsprocedure
3.	Aandacht parkeren
4.	Bouwkostenstijging
5.	Aanwezigheid ondergrondse kabels en leidingen

Het totale risico van het plan gymzaal De Groene Loper op basis van de risicoanalyse bedraagt € 1.192.000.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2023	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Gymzaal De Groene Loper	0	3.500.710	3.500.710	1.192.000	0

4.3.9 SPORTZAAL BELFORT

Projectgegevens

Budget realisatie voorziening bewegingsonderwijs

De nieuwbouw van drie nieuwe kindcentra (KC) te weten KC Scharn, Belfort en de Groene Loper is in volle gang. Door de wettelijke zorgplicht van de gemeente voor het faciliteren van het bewegingsonderwijs moeten bij de opening van de nieuwe kindcentra ook binnensportaccommodaties zijn gerealiseerd. Om dit mogelijk te maken heeft de Raad op 22 februari 2022 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om te komen tot 3 gymzalen nabij deze locaties (raadsvoorstel aanvraag voorbereidingskrediet realisatie 3 gymzalen i.r.t. nieuwbouw 3 KC met kenmerk 2022.01803). Om te bepalen welke voorzieningen er getroffen moeten worden is er een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Deze resultaten zijn aan de Raad voorgelegd waarna in navolging op het voorbereidingskrediet op 27 juni 2023 de gevraagde middelen voor de realisatie van de nieuwe binnensportaccommodaties beschikbaar gesteld.



Sportzaal Belfort

De locatie Belfort kijkt af ten opzichte van de andere sportaccommodaties, dit wordt namelijk geen gymzaal maar een sportzaal (afmeting sportvloer 24x28x7). Om te kunnen voldoen aan de wettelijke taak voor her bewegingsonderwijs, is op basis van het leerlingenaantal behoefte aan 2 gymzalen/sportvlakken. Om zo flexibel mogelijk te zijn in de toekomst is gekozen voor een



gebouwconcept met een dubbele klassieke gymzaal, waarbij beide zaaldelen gescheiden kunnen worden door een vouwwand. Aan de sportzaal komt mogelijk een multifunctionele ruimte welke kan worden ingezet als ontmoetingsfunctie voor sportgebruikers en buurtbewoners.

Relevante documenten

- Raadsvoorstel aanvraag voorbereidingskrediet realisatie 3 gymzalen i.r.t. nieuwbouw 3 KC (kenmerk 2022.01803) d.d. 22-02-2022
- Raadsvoorstel Businesscase nieuwbouw 4 binnensportaccommodaties (kenmerk 2023.02442) d.d. 27-06-2023

Actualisatie 2023

Gezien de bouw van het nieuwe KKC is gestart, loopt de bouw van deze sportaccommodatie vooruit op de andere projecten. Voor de bouw van de sportzaal heeft de aanbesteding voor de architect al plaatsgevonden en zal op korte termijn de aannemer worden geselecteerd. Het nieuwe KKC wordt geopend op 1 januari 2025. Oplevering van de benodigde sportzaal is niet meer haalbaar voor de opening van de sportzaal, waardoor de leerlingen langer dan gepland gebruik blijven maken van de op loopstand gelegen sporthal Daalhof.

De totale investeringskosten voor vier nieuwe binnensportaccommodaties zijn door een overspannen (bouw-) markt, die gepaard gaat met onder andere een forse prijsontwikkeling, fors hoger. De calculaties voor de bouw van de 4 nieuwe binnensportaccommodaties zijn i.s.m. diverse externe bureaus tot stand gekomen.

De sportzaal wordt vanwege de samenhang met de gebiedsontwikkeling Keurmeestersplein niet op de bestaande locatie van de gesloopte gymzaal gerealiseerd, maar op de plaats van het voormalige SNS-gebouw. Deze locatie komt beschikbaar zodra de grondruil heeft plaatsgevonden en het voormalige SNS-gebouw is gesloopt. Tot op heden heeft de grondruil nog niet plaatsgevonden. Indien de grondruil niet op korte termijn plaatsvindt, zal dit leiden tot vertraging van de opening van de sportzaal.

De bouw van de sportzaal is onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling, waarbij netcongestie een rol gaat spelen. Voor de sportzaal is verzwaring van de huidige aansluiting benodigd, die door de problematiek niet verkregen kan worden. moet verzwared Onderzocht wordt wat alternatieven kunnen zijn in afwachting van die verzwaring.

Risico's

#	Omschrijving risico
1.	Eigendomssituatie
2.	Netcongestie
3.	Kostenstijging bouwkosten
4.	Opleverdatum i.m. nieuwbouw KKC Belfort

Het totale risico van het plan sportzaal Belfort op basis van de risicoanalyse bedraagt € 615.000.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2023	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Sportzaal Belfort	0	6.225.003	6.225.003	615.000	0



4.3.10 GYMZAAL SCHARN

Projectgegevens Projectgegevens

Budget realisatie voorziening bewegingsonderwijs

De nieuwbouw van drie nieuwe kindcentra (KC) te weten KC Scharn, Belfort en de Groene Loper is in volle gang. Door de wettelijke zorgplicht van de gemeente voor het faciliteren van het bewegingsonderwijs moeten bij de opening van de



nieuwe kindcentra ook binnensportaccommodaties zijn gerealiseerd. Om dit mogelijk te maken heeft de Raad op 22 februari 2022 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om te komen tot 3 gymzalen nabij deze locaties (raadsvoorstel aanvraag voorbereidingskrediet realisatie 3 gymzalen i.r.t. nieuwbouw 3 KC met kenmerk 2022.01803). Om te bepalen welke voorzieningen er getroffen moeten worden is er een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Deze resultaten zijn aan de Raad voorgelegd waarna in navolging op het voorbereidingskrediet op 27 juni 2023 de gevraagde middelen voor de realisatie van de nieuwe binnensportaccommodaties beschikbaar gesteld.

Gymzaal Scharn

De locatie Kloosterweg Scharn is opgenomen in het raadsvoorstel tweede tranche sportaccommodaties, aangezien de huidige school wordt gesloopt en een nieuw Integraal Kindcentrum (IKC) wordt gebouwd. De gymzaal Scharn 1 dateert uit 1970 en voldoet niet meer aan de eisen.

Er heeft een haalbaarheidsstudie plaatsgevonden waarbij is onderzocht of renovatie of (ver)nieuwbouw voor de gymzaal Scharn de beste optie is. In de studie is naar voren gekomen dat renovatie financieel de minst voordelige oplossing is. Bij (ver)nieuwbouw zijn er twee mogelijke locaties op de Kloosterstraat en deze worden nader onderzocht. De nieuwe gymzaal krijgt een omvang van 22x14x7meter. Daarmee is de zaal goed te gebruiken voor het beoefenen van de meer traditionele sporten zoals volleybal, badminton, basketbal etc.

Relevante documenten

- Raadsvoorstel aanvraag voorbereidingskrediet realisatie 3 gymzalen i.r.t. nieuwbouw 3 KC (kenmerk 2022.01803) d.d. 22-02-2022
- Raadsvoorstel Businesscase nieuwbouw 4 binnensportaccommodaties (kenmerk 2023.02442) d.d. 27-06-2023

Actualisatie 2023

De totale investeringskosten voor vier nieuwe binnensportaccommodaties zijn door een overspannen (bouw-) markt, die gepaard gaat met onder andere een forse prijsontwikkeling, fors hoger. De calculaties voor de bouw van de 4 nieuwe binnensportaccommodaties zijn i.s.m. diverse externe bureaus tot stand gekomen.

De raad heeft, op basis van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek, middelen toegekend voor de bouw van de gymzaal. Ook is er een start gemaakt met de definitieve locatiekeuze. De nieuwbouw van de gymzaal kent een afhankelijkheidsrelatie met de planning van de nieuwbouw van het IKC. Afhankelijk van waar de nieuwe gymzaal geplaatst wordt, kan de planning van de school invloed hebben op de planning van de gymzaal.

Bij de nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de problemen rond de netcongestie. Dit wordt nader onderzocht. Daarnaast staat op het terrein van de burelen staat een beuk (boom) dicht op de



perceelsgrens. Het betreft een waardevolle beuk, die behouden dient te worden. De beuk kan gevolgen hebben op de locatiekeuze of kostenverhogende werken.

Risico's

#	Omschrijving risico
1.	Netcongestie
2.	Opleverdatum i.c.m. IKC Scharn
3.	Kostenstijging bouwkosten
3.	Rode beuk
4.	Nadeelcompensatie

Het totale risico van het plan gymzaal Scharn op basis van de risicoanalyse bedraagt € 417.063.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2023	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Gymzaal Scharn	0	3.239.612	3.239.612	417.063	0

4.3.11 GYMZAAL DE HEEG

Projectgegevens

De locatie van sporthal De Heeg is nodig voor de beoogde ruimtelijke (her)ontwikkeling van het centrum van de Heeg. De plek van de huidige sporthal wordt dan ook vrijgespeeld. Hierdoor ontstaat er in het centrum van de Heeg letterlijk ruimte die kwalitatief kan worden benut om ontmoeten, gebruik van voorzieningen en winkels te optimaliseren en de verkeers- en parkeerdruk te verlagen. Vanuit onze wettelijke zorgplicht voor het faciliteren van het bewegingsonderwijs moet er voor de kinderen van kindcentrum Ziezo in de buurt een sportvoorziening beschikbaar blijven. Hiervoor is een gymzaal, zijnde één sportvak voldoende. Ook willen wij de sportgebruikers van De Heeg en omgeving faciliteren. Voordat de sporthal gesloten kan worden, moet de vervangende binnensportvoorziening in De Heeg gereed zijn. Hiervoor heeft de raad op 31 mei (raadsvoorstel Startdocument ontwikkeling centrum De Heeg met kenmerk 2022.09872) besloten het voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.



Bij besluit van 27 juni 2023 heeft de raad de gevraagde middelen voor de realisatie van deze gymzaal beschikbaar gesteld.

Als gebouwconcept wordt in De Heeg gekozen voor een vernieuwende opzet bestaande uit een sportvloer/beweegruimte van 18x18 meter. Deze ruimte is door haar vierkante sportvloer eenvoudig te verdelen in 4 kwadranten waardoor modern bewegingsonderwijs in 4 groepen gegeven kan worden. Ook kunnen hier sporten zoals danssport, vechtsport en gymnastiek, maar ook de meer traditionele sporten worden beoefend.



Relevante documenten

- Raadsvoorstel Startdocument ontwikkeling centrum De Heeg (kenmerk 2022.09872) d.d. 31-05-2022
- Raadsvoorstel Businesscase nieuwbouw 4 binnensportaccommodaties (kenmerk 2023.02442) d.d. 27-06-2023.

Actualisatie 2023

Als gevolg van de afhankelijkheid van de centrumontwikkeling in De Heeg, is de keuze van de locatie van de gymzaal De Heeg nog niet gemaakt. In afwachting van de definitieve keuze van de locatie, naar verwachting medio 2024, is de geplande werving van de architect nog niet gestart.

De totale investeringskosten voor de vier nieuwe binnensportaccommodaties zijn door een overspannen (bouw-)markt, die gepaard gaat met onder andere een forse prijsontwikkeling, fors hoger. De calculaties voor de bouw van de vier nieuwe binnensportaccommodaties zijn i.s.m. diverse externe bureaus tot stand gekomen.

De bewoners van de appartementen tegenover de locatie van de nieuwe gymzaal zouden bezwaar kunnen indienen tegen de nieuwbouw. Om dit zo veel mogelijk te voorkomen zullen de bewoners in een vroegtijdig stadium worden meegenomen in de plannen.

Bij de nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de problemen rond de netcongestie, dit wordt nog nader onderzocht.

Risico's

#	Omschrijving risico
1.	Bouwkostenstijging
2.	Bezwaar en beroepsprocedure
3.	Netcongestie

Het totale risico van het plan gymzaal de Heeg op basis van de risicoanalyse bedraagt € 187.500.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2023	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Gymzaal De Heeg	0	3.464.813	3.464.813	187.500	0



4.4 Resultaten en conclusies

	boekwaarde 31.12.2023	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reële scenario resultaat (CW)
Timmerfabriek	0	4.570.811	4.570.811	272.500 + PM	0
MECC Investeringsplan	0	1.100.000	1.100.000	94.000 + PM	0
Middenzaal Theater a/h Vrijthof	0	13.695.000	0	PM	0
CC herhuisvesting Muziekschool Kumulus	0	0	0	0	0
KKC de Groene Loper	0	14.376.452	14.376.452	1.860.000	0
Ontwikkeling KKC Belfort	0	11.368.482	11.368.482	1.195.000	0
Ontwikkeling IKC Scharn	0	10.889.536	10.889.536	1.500.000	0
Gymzaal de Groene Loper	0	3.500.710	3.500.710	1.192.000	0
Sportzaal Belfort	0	6.225.003	6.225.003	615.000	0
Gymzaal Scharn	0	3.239.612	3.239.612	417.063	0
Gymzaal de Heeg	0	3.464.813	3.464.813	187.500	0
TOTAAL	0	72.430.419	58.735.419	7.333.063 + 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 31.12.2023 bepaald op nihil. Echter de post onvoorzien van een aantal projecten blijkt niet toereikend om de eventuele reële scenario risico's te kunnen dragen. Het gaat om de volgende projecten:

- KKC Groene Loper
- Ontwikkeling KKC Belfort
- Ontwikkeling IKC Scharn
- Gymzaal de Groene Loper
- Sportzaal Belfort
- Gymzaal Scharn
- Mecc Investeringsplan

Het totale verschil tussen de post onvoorzien en de reële scenario risico's van deze projecten bedraagt conform bovenstaand overzicht in totaal € 4.484.833.

Dit bedrag wordt dan ook meegenomen voor het bepalen van de totale benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties en het weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 9).

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 10.2.4;



5. Vastgesteld budget is niet toereikend.

Ad 1 Aanbestedingsrisico / bouwkostenstijging

Zoals reeds in de vorige MPG's is aangegeven, zijn de laatste jaren de bedragen van de Economisch Meest Gunstige Inschrijvingen (EMVI) vaak aanzienlijk hoger dan de 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.

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 bouldrôme) 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.
- 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 een groot aantal bouwprojecten, met name onderwijslocaties en sportlocaties, 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 10.2.4 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
- Sportzaal Belfort
- Gymzaal De Groene Loper
- Gymzaal Scharn
- Gymzaal De Heeg

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 planningen 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.

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.



5. OVERIGE PROJECTEN ONTWIKKELING

5.1 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 5.3.1
2. Onderhanden werk (OHW), paragraaf 5.3.2
3. Herijking herstructurering, paragraaf 5.3.3

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 5.3.1. 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. ontwerffase
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 5.3.2, 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 5.3.3 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.



5.2 Uitgangspunten

Voor deze plannen zijn in het kader van deze MPGK 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 de bijlagen van deze MPGK (hoofdstuk 9).

5.3 Toelichting, resultaten en top risico's projecten

5.3.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA (MVA)

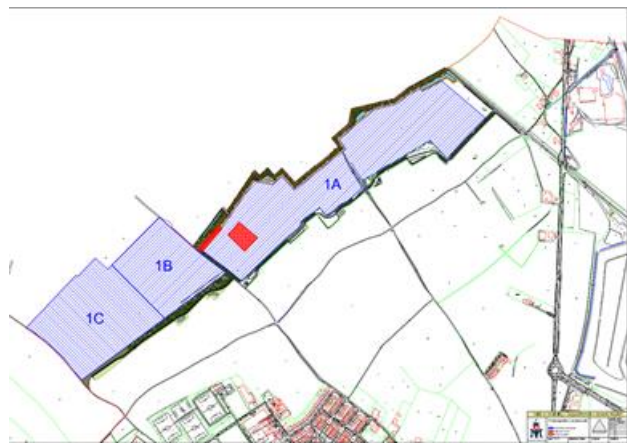
5.3.1.1 Lanakerveld bedrijventerrein / zonneweide

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.

Actualisatie 2023

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 is gestart met de financiële participatie.

In oktober 2023 is de erfpachtakte gepasseerd, waarbij de grond is uitgeven voor 30 jaar.

Nadat overeenstemming bestond over het tracé om de zonneweide op het hoofdnet van Enexis aan te sluiten, zijn onderzoeken uitgevoerd onder regie van Enexis. In oktober 2023 zijn de resultaten van deze grondonderzoeken door Enexis met Sunvest gedeeld. Gebleken is dat er grind, keien en mergel in de diepere grondlagen zit, waardoor een speciaal type boring (gestuurde boring) nodig is die per meter beduidend duurder is dan een boring in zand of klei.

Er is hierdoor dus sprake van een onvoorziene en aanzienlijke kostenstijging voor Sunvest.

In de afgelopen maanden heeft Sunvest alles op alles gezet om mogelijke kostenbesparingen te onderzoeken. Om deze reden heeft de Gemeente dan ook de erfpachtakte aangepast, waardoor pas vanaf 1 juli 2024 canon zal worden geïnd. De akte is hiermee met driekwart jaar verlengd.

Sunvest heeft inmiddels op 31-12-2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het nieuwe trace en is op zoek naar een nieuwe partij om dit trace te realiseren. Vervolgstappen richting Enexis omtrent het verloop en de aanpassing van de opdracht, zijn inmiddels ingezet.

De verwachting is dat medio 2024 gestart wordt met de realisatie van de zonneweide. Afronding van het project is nu voorzien eind 2024/ begin 2025.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Initiatief kan niet doorgaan

Het totale risico voor Lanakerveld Bedrijventerrein op basis van de risicoanalyse bedraagt € 241.000 + P.M.



5.3.1.2 Jojohaven

Projectgegevens

Een aantal jaar geleden werd door de ROgroep een plan ontwikkeld voor de realisatie van ruim 40 grondgebonden woningen op de oevers van de Jojohaven in Boschpoort. Naar aanleiding van dat plan vonden hierover tussen deze partij en de gemeente overleggen plaats, waarbij de meerwaarde van de inrichting voor de omgeving (in de vorm van wandelroutes, mate van zichtbaarheid en bereikbaarheid van het water) werd onderschreven. De discussie omtrent de financiële haalbaarheid van het door initiatiefnemer ingediende plan werd echter inmiddels doorkruist door de gevolgen van het Didam-arrest: het is de gemeente namelijk niet zonder meer toegestaan om grond één-óp-één te verkopen, aan in dit geval de RO-Groep.



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:

- 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.



5.3.1.3 Buurtpark De Groene Poort Oost

Projectgegevens

Vanaf begin 2020 onderzoeken de gemeente en bewoners van Scharn en Heer de haalbaarheid van een buurtpark op de voormalige voetbalvelden aan de Akersteenweg. In 2022 sloten partijen hiervoor een erfpachtovereenkomst. In 2023 werd een groot deel van het park gerealiseerd en begin 2024 zal stichting De Groene Poort Oost (DGPO) het terrein formeel in erfpacht verwerven.



Relevante besluiten/ documenten

- 17-11-2020: sluiten van de intentieovereenkomst met stichting DGPO.
- 12-07-2021: verlenging van de intentieovereenkomst. Door bodemverontreiniging kan het haalbaarheidsonderzoek nog niet worden afgerond (RIB).
- 2021: gemeenteraad ziet af van de mogelijke vestiging van een P&R op de locatie.
- 27-09-2022: sluiten van de erfpachtovereenkomst.

Actualisatie 2023

Eind 2022/begin 2023 voerde de gemeente de bodemsanering uit en realiseerde zij de waterbuffer. Ook werden nieuwe bomen geplant in het kader van de herplantplicht ten gevolge van de kap van de bomen langs de Akersteenweg in 2022. Stichting DGPO richtte het terrein verder in, onder andere door het aanbrengen van grondophogingen, het planten van hagen, het plaatsen van een opslagcontainer en de realisatie van een grondwaterpomp. In 2024 wil de stichting een wandelpad en een voedselbos aanleggen.

Medio 2023 verkreeg het ontwerp van het buurtpark formeel goedkeuring van het IOOR en werden afspraken gemaakt over de definitieve eigendomsgrenzen. De stichting DGPO krijgt een terrein van ca. 11.300 m² in erfpacht. De gemeente blijft eigenaar van de overige ca. 7.800 m² van het buurtpark. De gemeente blijft op deze manier verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de waterbuffer, de bomen langs de Akersteenweg en een strook grond die direct langs de Akersteenweg ligt. Samen, vormen de beide terreinen het buurtpark.

Risico's

Het project staat op punt van afronden: de erfpachtakte passeert naar verwachting begin 2024. De gemeentelijke werkzaamheden voor het buurtpark zijn betaald door Vastgoed (Krimp-gelden-budget) en Ruimte (budget GRP). De stichting DGPO betaalde haar werkzaamheden met bijdragen uit onder andere de burgerbegroting, het ANWB- fonds en de prijsvraag "onze buurt"

Voor het project Buurtpark de Groene Poort Oost is geen risicoanalyse uitgevoerd. Het totale risico van het initiatief wordt gesteld op nul.

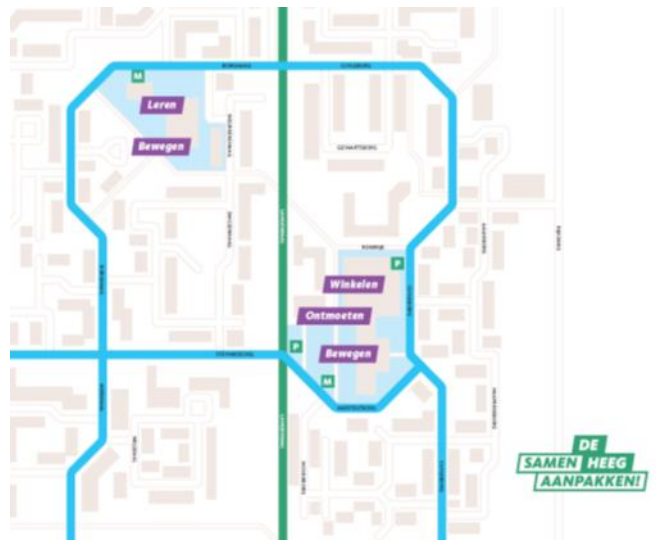


5.3.1.4 Centrumplan de Heeg

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.

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 de eigenaar van de winkelruimten) een grotere investering. Einde 2021 werd al geconcludeerd dat de huidige sporthal – onder voorwaarden – per 2024/2025 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.

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.

Actualisatie 2023

Begin 2023 heeft Orange Capital Partners (beheerder namens de eigenaar van de winkelruimten) besloten om de (her)ontwikkeling niet zelf door te zetten en de winkelruimten te verkopen. Sinds juli



2023 is CRA Vastgoed uit Eindhoven (onderdeel van de VB groep) de nieuwe eigenaar van de winkelruimten. CRA is inmiddels actief van start gegaan met het ontwikkelen van de eerste contouren van mogelijke ontwikkelrichtingen en het toetsen van de haalbaarheid hiervan. Naar verwachting wordt er medio 2024 meer duidelijk welke scenario's er ruimtelijk, technisch en programmatisch mogelijk zijn en worden bewoners en gebiedspartners daarbij betrokken. Voor de tussentijd wordt er met zorg en aandacht gekeken naar wat er aan tijdelijke functies en voorzieningen mogelijk is om de leefbaarheid een impuls te geven.

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. Specifiek wordt er nagedacht over de inpassing van de binnensportaccommodatie zodat koppeling en/of samenwerking met bijvoorbeeld het gemeenschapshuis en de kerk meerwaarde kunnen leveren.

Toprisico's

In de loop van 2024 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. Als nieuwe eigenaar van het winkelvastgoed is CRA verantwoordelijk voor de (her)ontwikkeling hiervan. Ondanks de noodzaak tot een integrale aanpak voor het gehele centrum, is er tegelijkertijd een afhankelijkheid van CRA als nieuwe eigenaar die verantwoordelijk is voor de winkelruimten.

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



5.3.1.5 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 die 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, Maas en Limmel
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 + nieuw voorbereidingsbesluit
Aankoop Tregaterrein (raadsbesluit 30 januari 2024, overdracht 8 februari 2024)

Actualisatie 2023

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 werd 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 een substantieel deel van het Tregaterrein. 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. Factoren als gestegen rente, fors hogere bouwkosten, afgenomen afzetkansen voor woningen en de complexiteit rondom stikstof, droegen daar negatief aan bij. Feitelijk was er tot einde 2023 sprake van een 'pas op de plaats'.

Door Maaszicht Ontwikkeling is er in december 2023 aangegeven dat zij bereid is om het Tregaterrein te verkopen aan gemeente voor een koopsom van €23,5 mio kk. Op basis van eerdere analyses en een taxatie is geconcludeerd dat de koopsom enerzijds marktconform is (gebaseerd op de huidige bestemming waarbinnen logistiek mogelijk is) en anderzijds voldoende perspectief biedt op een



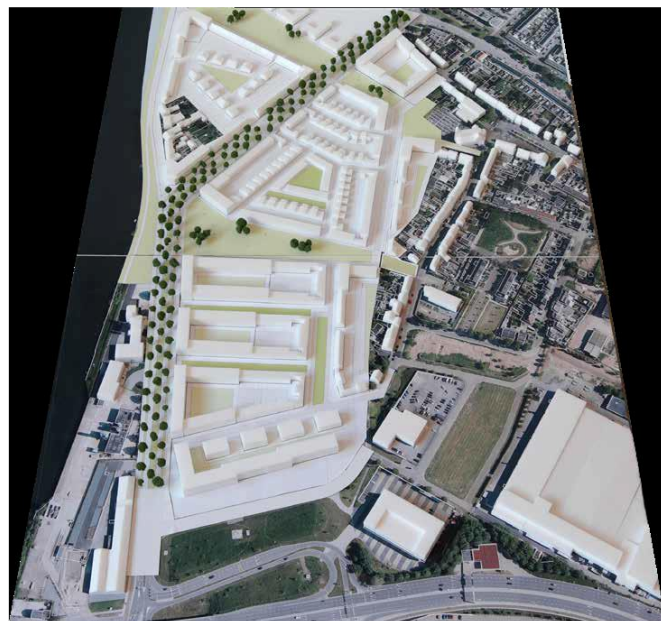
sluitende grondexploitatie voor de (woning)bouwplannen volgens de gebiedsvisie. Na het positieve raadsbesluit van 30 januari 2024 is gemeente sinds 8 februari eigenaar van het ruim 10ha grote Tregaterrein. Hiermee is gemeente in positie om de doorontwikkeling onder eigen regie op te pakken én wordt het eerder ingediende plan voor grootschalige logistiek definitief afgewend.

De voorbereidingen voor de ontwikkeling van de eerste (deel)plannen is inmiddels samen met de gebiedspartners opgepakt. Op basis van een integrale aanpak zal verder onderzoek worden uitgevoerd naar de best mogelijke vormgeving en invulling van onder andere verkaveling, woningtypes, beoogde doelgroepen en mobiliteitsaspecten opdat deze maximaal bijdragen aan de haalbaarheid van de eerste woningbouwplannen. De exacte aard en omvang van de eerste fase zal de komende periode op basis van onderzoek dan ook verder worden gedefinieerd. Uiteraard zijn de mogelijkheden op gebied van stikstof daarbij van grote invloed. De doorontwikkeling van de gebiedsvisie TregaZinkwit zal dan ook te allen tijde gefaseerd plaatsvinden.

Naar verwachting zal in het najaar 2024 meer inzicht zijn in de uitwerking van de beoogde eerste fase(n) en wordt er een grondexploitatie voorgelegd ter besluitvorming.

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 in december 2023 een bijdrage uitgekeerd van €3.747.816,- excl. BTW, onder voorwaarde dat er uiterlijk 2025 wordt gestart met mobiliteitsmaatregelen en er uiterlijk 2027 wordt gestart met de bouw van woningen.



Risico's

De koopsom van €23,5 mio is op basis van een taxatie en voor de huidige bestemming, beoordeeld als marktconform. Op het moment dat er (naar verwachting einde 2024) een grondexploitatie wordt voorgelegd voor besluitvorming, zal inzichtelijk worden wat het financiële resultaat zal zijn van de beoogde (woning)ontwikkeling. De eerste analyses laten zien dat de grondexploitatie tenminste neutraal en mogelijk winstgevend is. Daarbij wordt verondersteld dat er de komende jaren voldoende 'stikstofruimte' is om aansluitende bouwfasen te realiseren.

Echter, onzekerheden qua toekomstige stikstofmogelijkheden brengen mogelijk ook risico's met zich mee. Het gevolg hiervan kan zijn dat de rentekosten en bouwkosten hoger dan gebruikelijk oplopen



en niet meer (volledig) kunnen worden opgevangen in de grondopbrengsten. Evenmin kan worden gegarandeerd dat, bijvoorbeeld als gevolg van verder aangescherpte stikstofregelgeving ook voor latere planfasen een woonbestemming kan worden verkregen. De recente trend van verdere aanscherping rondom bodemverontreiniging en stijging van stortkosten van verontreinigde grond, kan leiden tot hogere saneringskosten.

(Financiële) risico's kunnen mogelijk worden beperkt door bijvoorbeeld het realiseren van tijdelijke functies op het terrein. Dit kan tevens leiden tot voordelen die bijdragen aan (sociale) veiligheid, meerwaarde kunnen hebben voor de stad en/of voor Limmel en ook in financiële zin bijdragen aan het beheersen van de rentelasten. Daarnaast wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn om aanvullende bijdragen of subsidies (Rijk, Provincie) er nog kunnen worden aangetrokken.

#	Omschrijving risico
1	Onzekerheden mbt stikstof (bestemming, planning, voortgang)
2	Aanscherping regelgeving sanering en daardoor hogere kosten

5.3.1.6 Resultaten MVA

	Reële risico inschatting	Boekwaarde per 31.12.2023 geboekt naar balans
Lanakerveld Bedrijventerrein	241.000+PM	
Joehaven	PM	
Buurtpark De Groene Poort Oost	0	
Centrumplan De Heeg	364.000+PM	
Gebiedsvisie Limmel aan de Maas	PM	
TOTAAL	605.000 + PM	2.612.095

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 € 605.000 + PM.



5.3.2 ONDERHANDEN WERK (OHW)

5.3.2.1 Brightlands MHC Plandeel 1

Plangegevens

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 2.3.2 vormt de herinrichting en upgradering van de openbare ruimte in het Hart van de Brightlands Maastricht Health Campus een belangrijk onderdeel van deze campusontwikkeling, waaraan de gebiedspartners veel aandacht hebben besteed. Voor dat deelgebied (ook wel 'plandeel 1' genoemd) gaf de Structuurvisie MHC uit 2014 al een eerste uitwerking, in de vorm van een Voorlopig Ontwerp.

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.

Op grond van kostenontwikkelingen binnen de gehele bouwsector 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.

In de loop van 2020 heeft het MUMC+ aangegeven het verstandig te vinden een aantal reeds gemaakte ontwerpkeuzes nog eens tegen het licht te houden in relatie tot haar ervaringen uit de Coronacrisis, alsmede het Strategisch Vastgoedplan, dat zij intussen voorbereidde.

Uiteindelijk heeft die 'time-out' in het ontwerpproces aanmerkelijk langer geduurd dan verwacht, met als resultaat dat de gebiedspartners ervoor kozen om de 'T' op voorhand in twee delen te faseren:

- 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.



Na een nieuwe actualisatie van de kostenraming die leerde dat er na realisatie van de 'Kop van de T' onvoldoende budget zou overblijven om nadien óók het voorliggende ontwerp voor fase 2 uit te voeren, hebben de gebiedspartners medio 2021 geconcludeerd dat de aanpak van fase 2 binnen enkele jaren financieel niet realistisch was. Daar kwam bij dat het Strategisch Vastgoedplan van MUMC+ voorzag 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' te realiseren. Echter met name MUMC+ verbond daar ultimo 2021 een aantal voorwaarden aan waaraan de andere partners op dat moment niet konden voldoen. Met name de gevraagde garantie met betrekking tot het beschikbaar stellen van aanvullende budget voor de 2^e fase (over pakweg 5 tot 10 jaar) kon niet worden gegeven. Daarmee ontstond een impasse, en de gemeente koos er - gelet op de afspraken met en verwachtingen van MECC/TEFAF – voor in ieder geval de voorbereidingen te treffen voor de herinrichting van het huidige Forumplein.

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 2023

In lijn met het Coalitieakkoord 2022-2026 Maastricht, stad van verbondenheid heeft het gemeentebestuur vanaf de tweede helft van 2022 met vastberadenheid en nieuw elan de regie genomen bij de doorontwikkeling van de campus in Randwyck. De gemeentelijke ambities voor wat betreft de campus zijn uitvoerig gedeeld met de bestuurders van de gebiedspartners, waarbij nadrukkelijk is gewezen op de bereidheid om extra middelen in de campus te steken.

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 2.3.2 heeft het bestuurlijk ingezette proces geleid tot een 'doorstart' van de campusontwikkeling begin 2023, en de gezamenlijke keuze van de gebiedspartners voor een tweesporen-aanpak, waarin samen zowel wordt gewerkt aan een nieuwe gedeelde toekomstvisie ('narratief'), alsook aan de uitwerking van verschillende deelprojecten. Met dat laatste wordt tegemoetgekomen aan de brede wens om zo snel als mogelijk zichtbare verbeteringen te realiseren in het gebied.

Een van die deelprojecten betreft de herinrichting van de 'Kop van de T', in samenhang met de doortrekking van de Groene Loper tot in de campus. Ook hierop is in paragraaf 2.3.2 reeds in gegaan, we verwijzen daar nogmaals naar. Daarmee lijkt ook dit onderdeel van de beoogde herinrichting van de openbare infrastructuur, na de in 2023 gerealiseerde herinrichting van het Forumplein, nu toch te naderen.

Zoals hiervoor reeds aangegeven is het nieuwe "narratief" de onderlegger voor het nader uit te werken stedenbouwkundig masterplan voor het plangebied. De verwachting is dat dat nieuwe masterplan zal



vragen om een significante wijziging van het huidige ontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte, zoals aangegeven in de Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus 2014.

Voor een nieuw ontwerp zal alsdan besluitvorming moeten worden voorbereid, waarbij tevens de vraag aan de orde komt of deze grondexploitatie dientengevolge moet worden geactualiseerd, dan wel ultimo dit jaar moet worden afgesloten.

Anticiperen op een nieuw inrichtingsplan (en bijbehorende besluitvorming) is in deze prille fase nog niet opportuun. Vooruitlopend daarop is voor de onderhavige risicoanalyse daarom onverkort het vigerende Masterplan/Structuurvisie uit 2014 respectievelijk het Definitief Ontwerp voor Plandeel 1 uit 2017 aangehouden, met dus als belangrijke kanttekening dat in de MPGV 2024 hoogstwaarschijnlijk sprake zal zijn van een significant gewijzigd project.

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

#	Omschrijving risico
1	Uitvoeringsrisico tijdens werkzaamheden (o.a. verplaatsing bouwbureau M, 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 voorsnog 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 voorsnog een sluitend plan rekening houdend met de getroffen voorsziening. Dit plan heeft per 31.12.2023 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 01.01.2024 voor het plan BL MHC – Plandeel 1 gelijkgesteld aan het resultaat.

Voor het onderdeel water is een aparte doorrekening opgesteld. Dit deelplan omvat een uitsluitend gemeentelijke dekking middels een bijdrage uit het rioalfonds (GRP). Voor dit plan is een aparte risicoanalyse opgesteld. Het reële scenario omvat een sluitend plan. Het deelplan water heeft per 31.12.2023 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 (identiek aan het resultaat).

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
BL MHC – Plandeel 1	0	7.160.210	6.768.058	1.245.000	-392.152
BL MHC – Plandeel 1 water	0	827.098	827.098	100.500	0



5.3.2.2 Blauwe Loper

Plangegevens

Eind 2013 is voor de buurt Mariaberg 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.

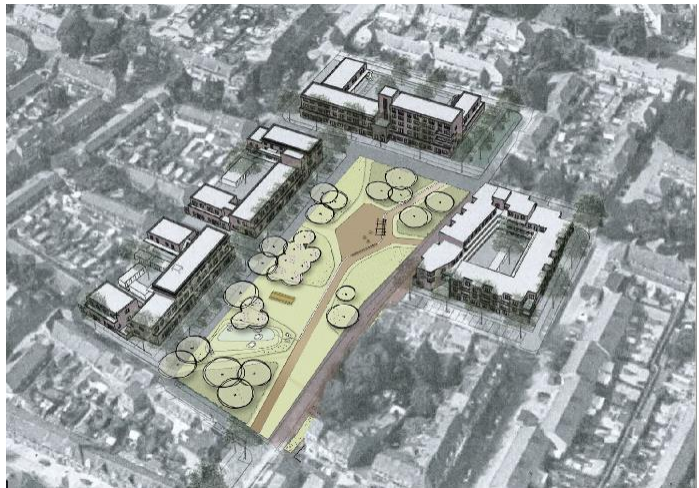
De Blauwe Loper is een langzaam verkeersverbinding voor fietsers en voetgangers die de verschillende delen van de wijk Mariaberg verbindt met elkaar en met de binnenstad.

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 Mariaberg ook de realisatie van de Blauwe Loper opgenomen. In januari 2017 is ook steun van de provincie verkregen, middels een subsidie in het kader van Stedelijke Vernieuwing. Ook is er een provinciale subsidie gegeven voor de sociale aanpak van Mariaberg/Blauwdorp.

In Blauwdorp is het merendeel van de woningen van Servatius. Gekoppeld aan realisatie van de Blauwe Loper heeft Servatius in het najaar van 2017 een sloop/nieuwbouw plan gepresenteerd en een renovatieplan voor ruim 200 woningen in Blauwdorp. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een intentieovereenkomst en een anterieure exploitatieovereenkomst (fase 2 en 3 van het plan). De sloop door Servatius 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
- Anterieure overeenkomst Servatius-gemeente, 21-11-2019



Actualisatie 2023

In 2023 is de kopgevel van Proosdijweg 60A (die als gevolg van de sloop van 60B vrij is komen te liggen) hersteld. Ook de aangrenzende tuinmuur is in 2023 gerealiseerd. Architect Jo Janssen heeft voor beiden het ontwerp gemaakt. Hierbij is rekening 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 is casco via een openbare verkoop aangeboden eind 2023. Het voorstel van het college aan de raad om de studio 1 op 1 te verkopen aan de eigenaar van de rest van het pand bleek niet haalbaar.

De nieuwbouw voor Servatius door aannemer van Wijnen, rondom het buurtpark, is gestart in december 2021 en is in 2023 afgerond. 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).

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 volgden de bouw van de woningen en zijn in december 2022 gestart. De werkzaamheden worden in het voorjaar van 2024 afgerond en dan zijn het buurtpark alsmede het fiets- en voetpad klaar. Dan is de Blauwe Loper een feit.

Financiering van het project is deels voorzien vanuit subsidie van de provincie (€ 900K), die inmiddels definitief is toegekend.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Planaanpassing en/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 € 170.400. De post onvoorzien is voldoende om de risico's uit de risicoanalyse op te vangen.



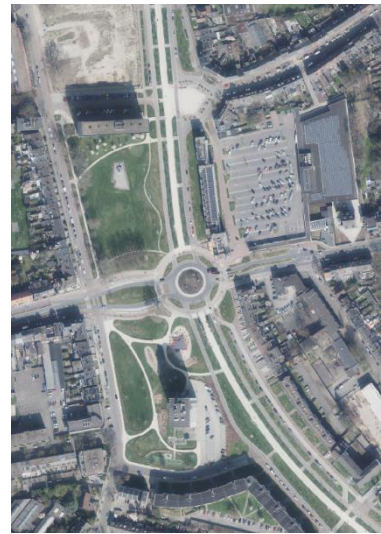
5.3.2.3 Oranjeplein / Koningsplein

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)

Verskillende 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 heeft ca. € 400.000 via fundraising binnen gehaald. 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 2023

Alle plusvarianten en het paviljoen zijn gerealiseerd.

Het project is afgerond met een groot openingsfestijn georganiseerd door de Stichting Vrijheidspark en de gemeente. De financiële afronding volgt na overdracht van de laatste plusvariant aan Stadsbeheer. Resteert de overdracht van de fonteintjes (bedriegertjes). De installatie wordt vervangen en gekeurd en begin 2024 overgedragen aan de reguliere beheerafdeling. De financiële afronding volgt na overdracht aan Stadsbeheer. Daarna wordt het plan per ultimo 2024 afgesloten.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Niet van toepassing.

Het totale risico voor het plan Koningsplein is op basis van de risicoanalyse € 0.

5.3.2.6 Resultaten OHW

	Reële risico inschatting	Benodigde weerstandscapaciteit	Boekwaarde per 31.12.2023
BL – MHC plandeel 1 incl .water	1.345.500+PM	0	
Blauwe Loper	170.400	0	
Oranjeplein / Koningsplein	0	0	
TOTAAL	1.515.900+PM	0	0

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



5.3.3 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 weerbaarstig 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 gesloten 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 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 Research werd opgeleverd in opdracht van corporaties en gemeente. In dit onderzoek is naast de fysieke staat van woningen en omgeving ook gekeken naar andere factoren zoals veiligheidsbeleving en gezondheid.

Hierbij is duidelijk gebleken dat in een aantal wijken in de stad de veerkracht zwaar onder druk staat.

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. Op basis hiervan is de prioritering van wijken tot stand gekomen.

Daarnaast maken we nog een verdiepingsslag met de veerkrachtige wijkenbenadering. Op basis van nader onderzoek van Circusvis is besloten een nieuwe langjarige integrale aanpak veerkracht te starten in Pottenberg en Nazareth. Na een start met partners in het najaar 2023, is begin 2024 gestart met een dialoog en verkenning in de beide buurten. Op basis hiervan worden de urgente opgaves en kansen in kaart gebracht. Bij deze aanpak is er nadrukkelijk aandacht voor de sociale opgaves, in samenspel met de opgaves in de leefomgeving en rond wonen.

Prioriteiten 2024

Voor de jaarschijf 2024 zijn de meerjarige prestatieafspraken geactualiseerd. Om de urgente opgaves de noodzakelijke aandacht te geven is door het BOWW besloten vanaf 2024 samen aan de slag te gaan in een viertal themagroepen, te weten fysieke transformatie, armoede, woonruimteverdeling en prioritaire wijken. En hiermee de oude structuur van werkgroepen te vervangen. De gebiedsgerichte aanpak krijgt vorm in de themagroep prioritaire wijken. Hierbij zijn de prioritaire opgaven 2024:

- Proces Veerkrachtige wijken aanpak afstemmen
- Structuur Leefbare Wijken Aanpak & Gebiedsgericht werken evalueren & uitlijnen
- Samenwerkingsconvenanten inventariseren/ actualiseren



Verder komt in deze themagroep aan bod: Leefbaarheidsfonds, uitvoering meerjarenprogramma Veiligheid 2023-2026, onderzoek maatwerk woningsluiting kwetsbare gezinnen, uitvoering herstructureringsprojecten, ontmoetingsplekken en regiodeal.

Focus ligt op het afstemmen van de diverse aanpakken binnen gemeenten, corporaties en partners in de wijken.

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.

Er wordt voor de gebiedsgerichte aanpak geen separate risicoanalyse opgesteld. Voor de onderliggende projecten wordt op projectniveau wel telkens een analyse opgesteld en worden de noodzakelijke maatregelen genomen. Uitgangspunt voor de gebiedsgerichte aanpak is bovengenoemd kaderstellend budget.



Uiteraard is er wel een algemeen beeld van het geheel van herstructureringsprojecten. En zijn er een aantal risico's waarmee rekening dient te worden gehouden en waarvoor op projectniveau maatregelen worden getroffen. Het betreft de volgende risico's:

- Het volledig benutten van subsidies bij tussentijds veranderende omstandigheden/ontwikkelingen binnen de projecten, dan wel bij verantwoording.
- Hoge voorbereidingskosten door lange doorlooptijden, veelvuldige planaanpassingen, benodigde extra inzet in het kader van participatie.
- Risico op prijsstijgingen bij vertraging in de voorbereidingsperiode.

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.

5.4 Resultaten en conclusies

		reële risico inschatting	Benodigde weerstandscapaciteit	Boekwaarde 31.12.2023 (voor MVA geboekt naar balans)
5.3.1	Materiële vaste activa (MVA)	605.000 + PM	605.000 + PM	
5.3.2	OnderHanden Werk (OHW)	1.515.900 + PM	0	
5.3.3	Herstructurering Gebiedsgerichte Aanpak 2022-2026	PM	PM	
TOTAAL		2.120.900+ PM	605.000 + PM	2.612.095

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 € 2.120.900 + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de overige plannen Ontwikkeling is bepaald op € 605.000 + PM. Dit bedrag wordt meegenomen voor het bepalen van de totale benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties en het weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 9).

De benodigde weerstandscapaciteit voor de MPG 2023 is iets hoger dan die van de MPG 2022 waar deze € 449.000 + PM bedroeg.

De toename van de weerstandscapaciteit komt voort uit een toename bij het plan Lanakerveld BT (€ 120.500), een toename bij het plan het Centrumplan De Heeg (€ 67.000) en een afname van € 31.500 bij het project Zorgcomplex Scharn, aangezien dit project onderdeel is geworden van BIE.

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.



6. DEELNEMINGEN

6.1 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

6.2 Uitgangspunten

In relatie tot de gebiedsontwikkeling, kent de gemeente een drietal deelnemingen:

- de Wijk OntwikkelingsMaatschappij Belvédère B.V. (WOM Belvédère);
- de samenwerking met het Rijk, de Provincie Limburg en de gemeente Meerssen in de integrale opgave A2 (o.a. ondertunneling en gebiedsopgave) en
- de Stichting Ontwikkelingsmaatschappij Encigebied (SOME)

Ten aanzien van de integrale opgave A2 wordt in het gezamenlijk Projectbureau het integrale risico beheerd. Over de risicoverdeling zijn afspraken gemaakt met de opdrachtnemer (Avenue2). Voor zover het risico voor rekening komt van de opdrachtgevende partijen, zijn hier middelen in voorzien binnen de scope van het project.

De rapportage en besluitvorming over de grondexploitatie Belvédère kent een eigen procedure. De grondexploitatie, inclusief de risicoanalyse op basis van de RISMAN-methode, wordt jaarlijks herijkt en parallel met de procedure voor de gemeentelijke projecten aan de gemeenteraad voorgelegd. De rapportage over Belvédère omvat vijf deelgrexten. Per deelgrex worden risico-inventarisaties uitgevoerd, waarvan de uitkomsten worden meegenomen in het resultaat.

Voor de deelneming SOME is een risicoanalyse uitgevoerd en worden de toprisiko's toegelicht, zowel kwantitatief (waarde op basis van kans maal gevolg) als financieel (hoogte op te nemen risicobedrag).



6.3 Toelichting, resultaten en toprisico's deelnemingen

6.3.1 BELVÉDÈRE



Vooraf

De tekst in dit hoofdstuk is afgeleid van de tekst van het raadsstuk 'Stand van zaken programma Belvédère inclusief actualisatie grondexploitatie 2024' zoals dat in juni 2024 door uw raad is behandeld.

Introductie

Moed tonen

De planvorming voor de gebiedsontwikkeling Belvédère is gestart in 1999. 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 Belvédère is inmiddels bijna 25 jaar onderweg en heeft het noordwesten van onze stad een nieuw gezicht en nieuwe dynamiek gegeven. Naast dat dynamische stadsdeel waar wonen, ondernemen, horeca, recreatie en cultuur naadloos in elkaar overgaan, bewijst Belvédère haar meerwaarde voor de hele stad vanwege haar internationale uitstraling met behoud van industrieel erfgoed.

Ontwikkelingen

Binnen dit proces waren er verschillende fases. Rond de eeuwwisseling werden stijgende inwoneraantallen verwacht en dus bijbehorend omvangrijk programma opgezet. Met partners ING Real Estate en het BedrijfsPensioenfonds voor de Bouw (BPF Bouwinvest) werd in een publiek-private samenwerking fors geïnvesteerd. Industriële complexen en terreinen werden aangekocht om er zo'n 4.000 woningen, kantoren, (grootschalige) detailhandel, horeca en culturele functies te realiseren. Toen rond 2008 duidelijk werd dat Maastricht demografisch niet (snel) meer zou groeien en de mondiale crisis volgde, werd het programma in 2011 fors bijgesteld. De gemeente bleef als enige aandeelhouder over in de Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère B.V.



Het Antwoord van de Sphinx

Het aanhoudend geloof in de kracht van het gebied leidde in 2013 tot de vaststelling door uw raad van de herijkte visie op het gebied: 'Het antwoord van de Sphinx'. Deze visie is tot op de dag van vandaag de leidraad voor ons handelen. Vanaf 2014 is aan de hand van dit richtinggevende sfeerdocument de ontwikkeling van het gebied ter hand genomen. De noordwestentree van de stad heeft het afgelopen decennium een ware metamorfose ondergaan. Het Noorderbrugtracé werd verlegd, het Frontenpark werd toegevoegd, Bosscherveld en het Radiumterrein werden gerevitaliseerd, er zijn bijna 1.000 woningen gebouwd, meer dan 100.000 m² industrieel erfgoed is herbestemd en er is een cultuurcluster in het Sphinxkwartier toegevoegd. 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.

Het Aanbod van de Sphinx

De uitgangspunten van het Antwoord van de Sphinx zijn en blijven het uitgangspunt voor het vervolg van de gebiedsontwikkeling. Alles wat in gang gezet is, ligt in het verlengde van deze visie voor het gebied. 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. En natuurlijk de landelijk spelende stikstofproblematiek en congestie op het elektriciteitsnet. Naast deze risico's, zijn er ook kansen: Maastricht groeit en kent een woonbehoefte voor diverse doelgroepen. Dit alles samen noopt dit jaar tot een noodzakelijke reflectie op de nog voor ons liggende opgaven. We haken daarbij aan bij de verkenningen rond de omgevingsvisie en hanteren hiertoe eveneens 2040 als horizon. Op die wijze gebruiken we de evaluatie van het Antwoord van de Sphinx om in verschillende scenario's te komen tot een Aanbod van de Sphinx voor de komende jaren.

Ontwikkeling onrendabele top

Na jaren van extreem lage rente en lage inflatie, bracht 2022 een kantelpunt ten nadele. Doordat de rente steeg van 1,1% in 2022 steeg naar 3,1% in 2023 en inmiddels op 3,6% staat, is het resultaat zoals we dat per het einde van de grondexploitatie in 2030 verwachten, in 2023 fors naar beneden bijgesteld. Het afgelopen jaar is er per saldo weinig verandering gekomen in het resultaat en kunnen we een lichte verbetering van € 0,5 mln. noteren.

Dit is echter opgebouwd uit een groot aantal mee- en tegenvallers. Werd vorig jaar nog uitgegaan van een onrendabele top van afgerond € 39,5 mln. (€ 31,0 mln. contante waarde), dient deze op grond van de huidige situatie bijgesteld te worden naar € 39,0 mln. (€ 30,7 mln. contante waarde): een verbetering met € 0,5 mln.

Omvang en inhoud grex Belvédère

- Grex Belvédère 1 - Sphinxkwartier paragraaf 6.3.1.1,
- Grex Belvédère 2 - Frontenpark paragraaf 6.3.1.2,
- Grex Belvédère 3 - Bedrijventerrein Bosscherveld inclusief de aanpak van de Noorderbrug
paragraaf 6.3.1.3,
- Grex Belvédère 4 - Algemeen paragraaf 6.3.1.4,
- Grex Belvédère 5 - Tram Maastricht Hasselt paragraaf 6.3.1.5.

Aansluitend zijn in paragraaf 6.3.1.6 de ontwikkelingen voor de grondexploitatie 2024 weergegeven en zeggen we in paragraaf 6.3.1.7 iets over risico's.

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



6.3.1.1 Grex Belvédère 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.

1. Deelplan Lindenkruis

Deze locatie beslaat het terrein van de voormalige Nutsbedrijven en het pand De Brandweer aan de Capucijnenstraat 21. De woningbouwontwikkeling is gereed; met de aannemer van de openbare ruimte zal in 2024 de laatste termijn verrekend worden. Op dat moment is de grondexploitatie voor het woningbouwplan gereed en kan met ingang van herijking 2025 verdwijnen uit de grex. Het pand De Brandweer, dat binnen deze locatie door de WOM wordt geëxploiteerd, zal dan worden toegevoegd aan de grex Tijdelijk Beheer.

2. Deelplan Sphinx Zuid

De locatie Sphinx Zuid ligt tussen de Maagdendries, de Frontensingel en de Penitentenpoort/Dr. Frans Fouquetstraat. De locatie omvat nieuwbouwwoningen en enkele panden die de Belvédère WOM in eigendom heeft en verhuurt.

Alle woonprojecten in Sphinx Zuid zijn afgerond. Begin 2024 zijn de laatste 8 (grondgebonden) woningen aan de Pikeursbaan opgeleverd (direct achter het Informatiecentrum Belvédère). In het eerste kwartaal van 2024 is gestart met het inrichten van het laatste deel van de openbare ruimte. Er wordt bestrating aangebracht in de Pikeursbaan en Achter de Barakken en het pleintje bij Achter de Barakken wordt vergroend. In totaal zijn er de afgelopen jaren op deze plek zo'n 400 woningen gerealiseerd, verdeeld over 10 woonblokken. Het is een brede mix aan grondgebonden woningen en appartementen, zowel huur (vrije sector/middenhuur) als koop. Bijzonder onderdeel van deze ontwikkeling zijn de drie Collectief Particulier Opdrachtgeverschap-projecten (CPO) die hier zijn gerealiseerd. Het gaat hier om de eerste CPO-projecten van Maastricht. Met de oplevering van de laatste 8 woningen en na het gereed maken van de openbare ruimte is project Sphinx Zuid afgerond. Als de locatie gereed is, verdwijnt deze uit de grex. De panden die binnen deze locatie door de WOM wordt geëxploiteerd, worden vervolgens in 2025 toegevoegd aan grex Tijdelijk Beheer.

Herinrichting Maagdendries

Nu Sphinx Zuid is afgerond en er geen (zwaar) bouwverkeer meer over de Maagdendries de wijk in hoeft te rijden, kan in 2024 gestart worden met de herinrichting van deze straat. Samen met een groep bewoners rond de Maagdendries is gekeken naar een nieuw ontwerp. In dit ontwerp krijgt de Maagdendries een middenberm met een aantal bomen. We verwachten in het 2e kwartaal van 2024 met de werkzaamheden voor de herinrichting te starten. Tegelijk met de Maagdendries wordt het asfalt vernieuwd in Achter de Barakken en de fietsstroken verbreed. In het Lindenkruis wordt de bovenste laag asfalt vernieuwd en de restanten van de voormalige bushalte verwijderd. De herinrichting van de Maagdendries betreft een gemeentelijk project waarvoor vanuit de grex Sphinx-Zuid een bijdrage is gedaan van € 0,7 mln.

3. Deelplan Sphinx Noord

De locatie Sphinx Noord ligt tussen de Boschstraat, de Frontensingel en ten noorden van de Penitentenpoort/Dr. Frans Fouquetstraat. Sphinx Noord omvat de parkeerplaats op maaiveld voor ongeveer 450 auto's en een aantal panden die de Belvedere WOM in eigendom heeft en verhuurt.



Ontwikkeling P Sphinx Noord

De herontwikkeling van deze locatie met een ondergrondse parkeergarage en woningen daar bovenop is in voorbereiding. In de afgelopen periode is gestudeerd op de randvoorwaarden en de aanpak. Het is een complexe opgave die betrekking heeft op de grootte van de nieuwe ondergrondse openbare parkeergarage, maar ook over gerelateerde thema's zoals meervoudig optimaal gebruik, fietsparkeren, eigendom, beheer en exploitatie. Ook moeten er technische onderzoeken gedaan worden naar de bodemgesteldheid, randvoorwaarden bepaald worden met betrekking tot de woningen die er komen op de garage en de openbare ruimte daaromheen. Er is ook verder onderzocht op welke manier dit project op de markt wordt gebracht. Sinds 2023 is vooral aandacht besteed aan de beheersing van uitdagende marktomstandigheden op gebied van gestegen bouwkosten, aangescherpte regelgeving omtrent verhuur en de druk op de businesscase van nieuwe koopwoningen. Tegelijkertijd worden de opgedane ervaringen uit Sphinx Zuid benut als kans om de ontwikkelingen in Sphinx Noord nog verder te optimaliseren. Vooral de thema's duurzaamheid en een groene en eigentijdse woonomgeving zullen in Sphinx Noord een prominentere plek krijgen. Naar verwachting wordt voor deze ontwikkeling einde dit jaar een separaat raadsvoorstel ter besluitvorming aan u voorgelegd. Op dat moment worden ook eventuele effecten op de grex meegenomen.

Tijdelijke alternatieve parkeerplaats

Deze herontwikkeling omvat het uitgraven van een flinke bouwput, de bouw van de ondergrondse garage, de bouw van de woningen op deze parkeergarage en de realisatie van de openbare ruimte, gedurende een looptijd van ongeveer 7 jaar vanaf het moment van besluitvorming. Gedurende die periode (2024-2030) zullen de parkeerplaatsen van Sphinx Noord worden opgevangen in een tijdelijke bovengrondse parkeergarage op de parkeerplaats Frontenpark. Met Q-Park, de huidige huurder/exploitant van deze parkeerplaats, zijn hierover afspraken gemaakt voor de tijdelijke uitbreiding van deze parkeerplaats met deze parkeergarage. Deze afspraken zijn vastgelegd in een addendum op de bestaande huurovereenkomst tussen Belvédère WOM en Q-Park. Met het peilingvoorstel in de domeinvergadering fysiek van 7 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. Op 15 juni 2023 is hiervoor een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en Q-Park waarin de realisatie van de tijdelijke parkeergarage met 577 plekken is vastgelegd en waarmee het wettelijk verplicht kostenverhaal in de zin van de WRO verzekerd is. In oktober 2023 is gestart met de bouw en medio 2024 is de parkeergarage beschikbaar voor gebruik.

De huidige parkeerplaats Sphinx Noord

De parkeerplaats Sphinx blijft in gebruik tot moment van de start van de herontwikkeling ervan. Het is inmiddels duidelijk dat er een periode komt waarin de tijdelijke parkeergarage op Frontenpark en de Sphinx parkeerplaats gelijktijdig open zijn. Met Q-Park, de huidige exploitant van de parkeerplaats en straks ook de parkeergarage Frontenpark zijn hierover afspraken gemaakt in het eerdergenoemde addendum op de bestaande huurovereenkomst inzake parkeerplaats Frontenpark. In de voorliggende grex is ervan uit gegaan dat de parkeerplaats Sphinx in gebruik blijft tot medio 2025. Dit is 1,5 jaar langer dan eerder verwacht, wat zorgt voor additionele opbrengsten in de grex.

Gebouwen Sphinx Noord

Het Eiffelcomplex blijft conform uw besluit eigendom van de WOM en wordt door de WOM geëxploiteerd. Bijna alle ruimtes in het complex zijn verhuurd of in erfpacht uitgegeven. De lofts (wonen) op de twee bovenste verdiepingen zijn in erfpacht uitgegeven. De verhuurbare verdiepingen op de kopse noord- en zuidkant zijn ingevuld en met de toevoeging van MOOI kliniek en Mollie hebben we twee belangrijke huurders langjarig kunnen toevoegen. De grootste invulling van het complex betreft The Social Hub (voorheen The Student Hotel) met 60% middels erfpacht (75 jaren) en een klein gedeelte via huur. De vastgoedexploitatie van de Eiffel verloopt dus voorspoedig. Momenteel staat alleen nog een deel van de 1e verdieping te huur aan de zuidkant.



Het Brikkegebouw is verkocht aan Blanche Dael en zij zijn hier actief in met hun koffiebranderij, theepakkerij, winkel, koffiecáfé en kantoor. Op de bovenste verdieping is sinds september 2022 restaurant Novo New Dining gevestigd. In de grex wordt ook nog rekening gehouden met de overeengekomen nabetalingsverplichting als op de grond achter het Brikkegebouw in de toekomst een wooninvulling plaatsvindt. Hier zijn vooralsnog overigens nog geen plannen voor.

De gebouwen noord knoop Sphinx zijn verkocht aan Loods 5. Dit zijn de gebouwen die via de Frontensingel en de Boschstraat naar de Sphinxcour loopt. De winkel van Loods 5 is inmiddels al enige jaren open. De bouwdelen waar geen winkel in is gevestigd, met name de verdiepingen, 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 medio 2023. Hier worden 20 woningen gerealiseerd op de verdiepingen. Hoe de begane grond wordt ingevuld, moet nog bepaald worden. 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). Ook voor de panden langs de Frontensingel (De Belgen, fase 2) is inmiddels de omgevingsvergunning verleend voor 48 lofts. In alle gebouwen samen komen in totaal 110 woningen. Naar verwachting wordt in september van dit jaar gestart met het eerste deel van de woningbouw. Ook hier is sprake van een nabetalingsverplichting in relatie tot de woonfunctie waarmee in de huidige grex al rekening is gehouden. De gesprekken over de nabetalingsverplichting zijn eind 2023 gestart.

4. Deelplan 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.

In de raadsvergadering van 25 juni 2019 (raadsvoorstel 15-2019) zijn de tendervoorwaarden voor dit plan vastgesteld (verhouding prijs/kwaliteit 50%/50% en een bodemprijs van € 4 mln.). Vervolgens heeft u op 27 oktober 2020 ingestemd met raadsvoorstel 7-2020 'Vaststellen resultaten haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest'. Daarmee besloot u het eerdere besluit van 25 juni 2019 te herzien en werd het bouwvolume voor de herontwikkeling van het Landbouwbelang verruimd, de woonfunctie geïntroduceerd en als gevolg daarvan werd de nieuwe bodemprijs vastgesteld op € 18 mln.

In 2021 is de tenderprocedure gestart voor de herontwikkeling van deze locatie, met toepassing van een concurrentiegericht dialoog. In mei 2023 is tenderprocedure succesvol afgerond met de gunning van de herontwikkeling aan de combinatie RO groep/Vestio/Group Machiels. De beoogde herontwikkeling bestaat uit het grotendeels behouden van de bestaande gemeentelijk monumentale bebouwing met toevoeging van nieuwbouw. Daarmee ontstaat een gevarieerd programma van zo'n 200 woningen én de nieuwe huisvesting van de afdeling Podiumkunsten (Toneelacademie en Conservatorium) van Zuyd Hogeschool. Het ontwerp is van de hand van het Spaanse architectenbureau Tuñon y Albornoz uit Madrid.

De komende periode worden de plannen verder uitgewerkt en zullen de gebruikelijke planprocedures opgestart en doorlopen worden. Vanwege de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 en mogelijke bezwaar- en beroepsprocedures is de looptijd lastig in te schatten. Rekening houdende met dit alles is de voorlopige verwachting dat in 2025 de levering van de locatie zal plaatsvinden en er gestart kan worden met planrealisatie. Dit is een jaar later dan vorig jaar gepland.

5. Deelplan Sappi Zuidwest

De WOM heeft het zuidwestelijk deel van het terrein van de Maastrichtse papierfabriek Sappi gekocht. Inmiddels zijn alle benodigde eigendommen (inclusief gebouwen) van Sappi juridisch overgedragen en volledig in eigendom van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM). 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



autoluw(er) 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.

Vóór 1 januari 2024 zijn de 2 bestemmingsplannen 'Milieuzonering Sappi Zuidwest en Landbouwbelang' en 'Verlengde Maasboulevard' ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan 'Verlengde Maasboulevard' maakt de realisatie van een nieuwe weg mogelijk. Met de aanpassing van het bestemmingsplan Milieuzonering Sappi Zuidwest leggen we een basis voor de beoogde planontwikkeling op de locaties Sappi Zuidwest en Landbouwbelang.

Sloop gebouwen

Voor de aanleg van de Verlengde Maasboulevard moet een aantal gebouwen gesloopt worden. Inmiddels is gestart met de sloop tot op maaiveld, behalve de Affuitenloods. Er zijn afspraken gemaakt met de Stichting Maastricht Vestingstad en Stichting Menno van Coehoorn over de sloop van de Affuitenloods. Beide stichtingen kunnen dit jaar de Affuitenloods nog een keer bekijken. Ook zal de gemeente een aanvullende rapportage laten maken ter documentatie naast het rapport dat het Monumenten Advies Bureau geschreven heeft. De sloop van de Affuitenloods vindt op een later moment plaats, nadat hiervoor de vereiste vergunningen en/of meldingen zijn verleend.

Ontwerp Verlengde Maasboulevard i.r.t ov-studie binnenstad/quickscan Bassinbrug

Het voorlopig ontwerp (VO) voor de verlengde Maasboulevard is afgerond. Dit ontwerp moet als gevolg van het niet doorgaan van de tram Maastricht-Hasselt, worden aangepast, zodra er duidelijkheid is over de uitkomsten van de ov-studie binnenstad. Hiervoor worden drie varianten onderzocht:

- variant 1A: verleggen ov-as naar Bassinbrug (conform raadsbesluit uit 2005);
- variant 1B: verleggen ov-as naar verlengde Maasboulevard en Boschstraat;
- variant 1C: verleggen ov-as naar verlengde Maasboulevard en Frontensingel;

Als blijkt dat de bus ook over de verlengde Maasboulevard kan rijden, is het van belang dat ook naar de functie van de Bassinbrug gekeken wordt. Hiervoor wordt op dit moment een quickscan Bassinbrug uitgevoerd op 4 varianten:

- de brug blijft en wordt autoluw en dus toegankelijk voor ov, fietsers en voetgangers;
- de brug blijft en wordt alleen toegankelijk voor fietsers en voetgangers en krijgt een groeninrichting (highline-variant);
- de brug wordt gesloopt en er komt een nieuwe smalle fietsers-voetgangersbrug op de plek van de huidige brug;
- de brug wordt gesloopt en alle verkeer zal een andere route moeten volgen.

Zodra de uitkomsten van deze onderzoeken bekend zijn gaan we hiermee terug naar de gemeenteraad.

Voorlopig is de planning erop gericht om begin 2027 te starten met de aanleg van de Verlengde Maasboulevard.

Woningbouwlocatie Sappi Zuidwest

Zodra er duidelijkheid is over het voorlopig ontwerp voor de verlengde Maasboulevard wordt de ontwikkeling van deze locatie opgepakt en wordt gekeken hoe de woningbouwlocatie Sappi Zuidwest in de markt gezet kan worden rekening houdend met het Didam-arrest. Er is in het verleden een eerste oefening gedaan voor de positionering van een bouwblok met een mogelijke programmatische invulling (bijvoorbeeld met zo'n 160 studentenkamers) om een gevoel te krijgen van de mogelijkheden van de plek, de potenties en de opbrengsten. Voor de ontwikkeling van deze locatie wordt een aparte planologische procedure gevolgd.



Grex

Het onderdeel realisatie Verlengde Maasboulevard was tot en met de herijking 2023 in de deelgrex Sappi opgenomen op basis van een globale, indicatieve raming. Recent heeft een extern bureau hiervoor een actuele, gedetailleerde raming opgesteld op basis van het voorlopig ontwerp (prijspeil januari 2024) die fors hoger uitkomt dan de eerdere globale raming. De deelgrex Sappi verslechtert als gevolg hiervan en door hogere rente en apparaatskosten met € 6,7 mln. ten opzichte van de grex 2023. In deze grex is geen rekening gehouden met aanpassingen aan het ontwerp van de verlengde Maasboulevard als gevolg van het niet doorgaan van de tram, of wanneer de bus over de verlengde Maasboulevard zou gaan rijden, of als de functie van de Bassinbrug wijzigt. Er zijn ook geen kosten meegenomen voor herinrichting van de Bassinbrug, Boschstraat Noord en Maasboulevard richting tunnelmond als gevolg van het niet doorgaan van de tram en ook niet voor fietspaden aan weerszijden van de verlengde Maasboulevard (deze zijn benodigd er van uitgaande dat op termijn een fietsbrug over de Maas wordt gerealiseerd en aanhaakt op de verlengde Maasboulevard).

6.3.1.2 Grex Belvédère 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.

1. Gemeentelijke gasfabriek ('cokesfabriek' in de volksmond)

De 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. De waterpartij en de pergola zijn bijna gereed en deze ontwerpen sluiten aan op het organische ontwerp voor de openbare ruimte van het Radiumplein, dat is inmiddels is opgeleverd en geopend. Inmiddels is ook de omgevingsvergunning verleend voor het entreepaviljoen en is de bouw hiervan vordert. Daarnaast worden de voorbereidingen getroffen voor de bouw van een botanische kas aan de Cabergerweg/Noorderbrugzijde.

2. 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. In tegenstelling tot wat eerder verwacht werd, is op de 2e etage nog een gedeelte niet verhuurd. Hierover lopen wel gesprekken. Wellicht is het nodig om voorzieningen te treffen om dit gedeelte beter verhuurbaar te maken. De kosten hiervoor zijn meegenomen in de grex. Het LAB-gebouw wordt goed bezocht door de diverse doelgroepen en levert zo een belangrijke bijdrage aan de gewenste creatieve uitstraling van het Radiumgebied. Het gebouw wordt stap voor stap verduurzaamd. Zo is een deel van het dak in 2023 vernieuwd en begin dit jaar is op de 2e etage dubbelglas gerealiseerd.

3. Kunstfront/ Pand Cabergerweg 47

Dit gemeentelijk monument is in 2023 casco gerenoveerd en de eindoplevering heeft begin dit jaar plaatsgevonden. Om tot een passende invulling te kunnen komen zijn er verhuurcriteria opgesteld en is het pand openbaar te huur aangeboden, via een externe makelaar (met inachtneming van de Didam-jurisprudentie). Qua invulling en functie voor het pand zoeken we aansluiting bij de aanwezige functies in het gebied en bij de visie die uw raad voor dit gebied heeft vastgesteld. Deze publicatie heeft geleid tot aanmelding van vijf plannen/initiatieven die momenteel – in overleg met de betreffende makelaar – worden getoetst aan de criteria en haalbaarheid.



4. Radiumplein

Het Radiumplein ligt centraal tussen de Noorderbrugsingel, Cabergerweg, Gasfabriek, Kunstfront/Cabergerweg 47 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 eromheen is nu ook het Radiumplein heringericht. Deze werkzaamheden zijn in 2023 uitgevoerd en afgerond binnen vastgestelde budget. Eind vorig jaar heeft de oplevering plaatsgevonden en in april 2024 is het Radiumplein officieel geopend. Het Radiumplein is meegenomen in de evaluatie van het evenementenbeleid, met als conclusie dat deze locatie bijdraagt bij aan de spreiding van evenementen in de stad. Met het Radiumplein heeft de stad er een mooie en unieke plek bij gekregen. De transformatie van dit gebied is een goed voorbeeld van het herbestemmen van voormalige industrie naar functies van deze tijd met behoud van deze waardevolle panden. Het beheer van de openbare ruimte inclusief de gerestaureerde schoorsteen wordt overgedragen aan de gemeente.

5. 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 Rijks subsidie. Dit heeft geleid tot een no-regret aanpak. Dit houdt in dat er cascoherstel zal plaatsvinden waarbij geen onnodige of onherstelbare ingrepen worden gedaan, maar die wel in ieder (gebruiks)scenario nodig zijn voor het behoud van het gebouw. Het gaat dan om het weer veilig toegankelijk maken van het gebouw. Er is een opdracht verstrekt aan een technisch adviseur om in kaart te brengen uit welke maatregelen het constructief herstel moet bestaan. Hieruit blijkt dat voor het veilig gebruik van het gebouw een aangepaste vloer nodig is, waarvoor een deel van de reservering nodig is. Voor het uitvoeren van het herstel is een omgevingsvergunning nodig. Zodra deze vergunning zullen is verleend gaan we de werkzaamheden aanbesteden. Start uitvoering staat gepland voor eind 2024. In het verleden vonden evenementen in de Gashouder plaats op basis van losse, tijdelijke evenementvergunningen. We willen dit na herstel rechtstreeks mogelijk maken. Hiervoor moet op enig moment een ruimtelijke procedure gevoerd worden. De beoogde opleverdatum is medio 2025, waarna de Gashouder weer kan worden ingezet voor (tijdelijke) evenementen. Dit jaar zal de marktverkenning naar mogelijke invullingen en eindbestemmingen worden opgestart, Zoals eerder al aangegeven, zal pas aan de invulling van een eindbestemming worden begonnen na consultatie van uw raad en besluitvorming over de inzet van de gereserveerde middelen om een eindbestemming mogelijk te maken.

6. Stadsweide

De Stadsweide is meegenomen in de evaluatie van het stadsbrede evenementenbeleid, met als conclusie dat deze locatie bijdraagt bij aan de spreiding van evenementen in de stad. In 2024 vinden er diverse evenementen plaats en in afstemming met het stadsbrede jaarprogramma wordt bekeken of er vanaf dit jaar nieuwe evenementen op de Stadsweide kunnen worden toegevoegd. De komende jaren wordt naar maatwerk gezocht in het aanbod en het aantal evenementen voor deze locatie

7. 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 herbestemming zeer complex. Binnen afzienbare tijd is echter wel consolidatie nodig vanwege de inwatering en om het proces van verval te stoppen.



De Kazemat zou een functie kunnen vervullen vanwege haar ligging tussen de Gashouder en stadsweide en in het wandelgebied van De Fronten. De vraag of investeringen rendabel te maken zijn, hangt hiermee samen en ervaring leert dat we rekening moeten houden met onrendabele investeringen die puur gericht zijn op behoud en herstel.

In lijn met de aanpak van de Gashouder zouden we bij dit object ook kunnen kiezen voor een getrapte aanpak. Dit houdt het volgende in.

Consolidatie

Consolidatie is bedoeld om verder verval van de kazemat te voorkomen. Het gaat dan om het waterdicht maken, het verwijderen van asbest, het herstellen van de gewelven, binnenwanden en gevels. Afhankelijk van de eindbestemming kunnen ook aansluitingen voor basisvoorzieningen nodig zijn.

We gaan ervan uit dat we hier te maken hebben met onrendabele investeringen ten laste van de grex en daarom zal er eerst een voorbereidingsfase met aanvullend onderzoek plaatsvinden.

Verdere stappen richten zich dan op de eindbestemming waarbij het erom gaat meer inzicht te krijgen op de voorzieningen die nodig zijn om een (neutrale) eindbestemming te verkrijgen zoals bijvoorbeeld warmte en koeling, gevelopeningen en basisvoorzieningen zoals sanitair. Hiervoor is nog geen begroting beschikbaar. Hierna kan op basis van voorgaande gegevens een subsidieverkenning gedaan worden en kan een (markt)verkenning plaatsvinden die meer inzicht geeft op mogelijke opties en haalbaarheid voor invulling en eindbestemmingen en op het eventueel aantrekken van investeerders/eindgebruikers. De kosten van deze verkenningen komen ten laste van de grex.

Vanwege de hoge ecologische waarde moeten we er echter duidelijk rekening mee houden dat er geen eindbestemming mogelijk is, maar het bouwwerk alleen een follie (gebouw zonder duidelijke bestemming) wordt in het Frontenpark.

In een eerste haalbaarheidsonderzoek zijn de werkzaamheden voor de consolidatie geraamd op € 1,6 mln. (prijspeil 2024). Voorgesteld wordt om dit jaar en volgend jaar de mogelijkheden verder te onderzoeken en de eerste minimaal noodzakelijke maatregelen te nemen om verder verval te voorkomen. Voor deze voorbereidingsfase is een bedrag nodig van € 0,46 mln. Na deze fase komen we terug bij de gemeenteraad met betrekking tot de haalbaarheid, aard en de reikwijdte van het volledige herstel en de mogelijkheden die er zijn als (eind)bestemming. De kosten voor het vervolg van de consolidatie van € 1,14 mln. zijn dan ook als reservering meegenomen.

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

8. 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.

9. Parkeerterrein Frontenpark

Het parkeerterrein Frontenpark is in eigendom van de WOM en wordt ingevolge het huurcontract verhuurd aan Q-Park tot en met 31 december 2030. Het parkeerterrein wordt uitgebreid met een tijdelijke parkeergarage als alternatief voor de periode dat op Sphinx Noord wordt gebouwd aan de ondergrondse parkeergarage en woning. Zie hiervoor 7.3.1.1 Belvédère grex 1, 3. Deelplan Sphinx Noord, Tijdelijke alternatieve parkeerplaats.

10. Pand Fransensingel 65

Het pand Fransensingel 65 ligt bij de kruising Boschstraat/Fransensingel, tegenover het Baron Dibbetspark en naast de Muziekgieterij en grenst aan SAPPI/Warmte Kracht Centrale (WKC) en staat inmiddels vele jaren leeg. Deze plek is 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. De begane grond is in gebruik gegeven aan de Muziekgieterij als opslag en werkplaats om te voorkomen dat het pand gekraakt wordt. Er is een aantal belemmeringen om het pand goed in de markt te zetten. Zo ligt er een trafostation direct achter en naast het pand, is er een omheinde fietsenstalling voor de Muziekgieterij en een containerberging voor de gebruikers van de Timmerfabriek/Muziekgieterij, ligt er een openbare fietsenstalling met zo'n 100 fietsparkeerplekken naast, op korte afstand de warmtekrachtcentrale en SAPPI en zal in de toekomst de Verlengde Maasboulevard langs het pand gaan lopen.

Uitgangspunt is om het pand te behouden voor de toekomst. Op basis van een marktverkenning wordt onderzocht of er vanuit de markt interesse is naar het zelf aanpakken van het casco-herstel of het uitvoeren van de minimaal noodzakelijke investeringen. Net als bij het Kunstfront/Cabergerweg 47 worden er verhuurcriteria opgesteld, waarna het pand – met inachtneming van de Didam-jurisprudentie – openbaar te huur wordt aangeboden. Het casco-herstel wordt in dat geval dus opgenomen in de uitvraag aan de markt. De andere optie is dat we het pand zelf casco-herstellen, voordat het op de markt wordt gebracht, waarbij onder andere het dak wordt hersteld en nieuwe kozijnen worden geplaatst. Hiervoor is een kostenraming opgesteld. Het bedrag hiervoor willen we alvast reserveren. Als uit onderzoek blijkt dat de voorkeur uitgaat naar functioneel casco-herstel vóór de uitvraag, stellen we voor het college van burgemeester en wethouders te mandateren voor het inzetten van deze middelen.

Grex

Ten opzichte van vorig jaar verslechtert het resultaat van de deelgrex Frontenpark met € 3,12 mln. Dit wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de reservering voor de consolidatie van de Kazemat. Verder heeft het feit dat het pand Cabergerweg 47/Kunstfront later in de verhuur zal gaan dan vorig jaar gedacht, een negatief effect, net als de verhuring van de achterste ruimte op de 2e etage van het LAB-gebouw. En als gevolg hiervan, worden de lasten voor rente en indexering ook hoger.

6.3.1.3 Grex Belvédère 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.



1. Retailpark Belvédère

Op basis van stikstofonderzoek kan er beduidend minder programma gerealiseerd worden waardoor het doel van het plan op dit moment niet meer bereikt kan worden. Daarom is op 9 mei 2023 besloten de voorbereiding van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère te beëindigen en de onderhandelingen te stoppen voor de verwerving van de drie eigendommen die nodig waren voor de realisering van het Retailpark. Inmiddels zijn de zaken rondom de verwerving/onteigening met instemming van de betrokkenen afgehandeld.

Er is eind 2023 een ontwerpbestemmingsplan opgesteld om de bestemming van 2 bedrijfskavels in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik.

Het bestemmingsplan is op 28 mei 2024 voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Het stopzetten van de voorbereiding van het bestemmingsplan en verwerving van de daarbij behorende eigendommen betekent overigens niet dat we afscheid nemen van de visie om het gebied te transformeren tot een retailpark. Op dit moment wordt onderzocht hoe op de korte en op langere termijn de ontwikkeling van de PDV-locatie kan worden vormgegeven, rekening houdend met onder andere de stikstofregelgeving, de eigendomsposities, maar ook de actuele thema's zoals bijvoorbeeld bouwkosten en marktomstandigheden. Dit alles is onderdeel van een bredere strategische afweging die mede in relatie tot de omgevingsvisie wordt uitgevoerd. Dit laat overigens onverlet dat eigenaren in het gebied een aanvraag voor een omgevingsvergunning kunnen indienen om af te wijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van detailhandel. Als dergelijke aanvragen voldoen aan het gemeentelijk beleid en overige wet- en regelgeving, kunnen dit goede aanvullingen zijn op het huidige retailpark. Ook kunnen dergelijke toevoegingen de ruimtelijke uitstraling van het gebied ten goede komen. Dit zal op basis van concrete aanvragen per geval beoordeeld worden.

Verder wordt uiteraard ook gekeken naar de ontwikkelingsmogelijkheden van retail (winkels) op de gronden die eigendom zijn van Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère, zoals het terrein aan de Fort Willemweg/Baron des Tombeslaan (Bozon-terrein).

Gevolgen voor grex 3, onderdeel Retailpark

Vorig jaar kon het besluit om te stoppen met de voorbereiding van het bestemmingsplan en de verwervingen, niet meer meegenomen worden in de grex 2023. Dat is nu gedaan. Dat er geen verwervingen meer gedaan hoeven te worden, levert een fors voordeel op voor de grex. We gaan onderzoeken hoe de PDV-locatie op de langere termijn vorm is te geven. Hiervoor zijn plankosten in de grex opgenomen. Verder is rekening gehouden met (op termijn) de uitgifte van de gronden die in eigendom zijn van Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère. Daar hoort bij het verder bouwrijp maken van deze gronden en aanpassing van de infrastructuur daar waar nodig en gewenst. De opbrengsten en kosten hiervoor zijn meegenomen in de grex. Per saldo betekent dit dat de deelgrex PDV (1 en 2) met € 6,8 mln. is verbeterd ten opzichte van 2023.

2. Bedrijventerrein Bosscherveld – enkele actiepunten

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

Het terrein aan de Sandersweg is in principe verkocht en de omgevingsvergunning is inmiddels verleend. Tegen deze vergunning is echter bezwaar aangetekend. Deze procedure loopt nog. Voor de plaatsing van een silo is een aparte vergunning aangevraagd. Afhankelijk van de proceduuretijd (bezwaar en beroep) zal de levering van het terrein naar verwachting in 2024 plaatsvinden.

De bedrijfskavel Groeve West (ook wel De Kuil genoemd) kent een zwakke ondergrond, waardoor extra (funderings)maatregelen benodigd zijn om deze locatie als bedrijfslocatie uit te kunnen geven. Door de stikstofproblematiek en de congestie op het elektriciteitsnetwerk is het op dit moment niet mogelijk hier bedrijven te laten landen. Daarom laten we deze kavel voorlopig rusten en maken de grex leeg, met



uitzondering van plankosten om mogelijkheden tot ontwikkeling van het terrein te blijven onderzoeken en kosten voor het onderhouden van het braakliggende terrein. Op het moment dat er weer mogelijkheden zijn zullen we hiermee terugkomen bij de gemeenteraad.

Aan Het Rondeel heeft de WOM nog een drietal bedrijfskavels voorradig. Voor een van die bedrijfsterreinen was een intentieovereenkomst gesloten. De initiatiefnemer heeft inmiddels een omgevingsvergunning aangevraagd. De verwachting is dat de omgevingsvergunning medio dit jaar wordt verleend waarna de levering kan plaatsvinden.

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. Vanwege de fors gestegen storkosten is het van belang om dit terrein in te zetten voor functies waarbij sprake is van zo min mogelijk grondverzet (dus: zo min mogelijk graafwerkzaamheden en afvoer van grond). Daarom wordt nu onderzocht of deze locatie ingezet kan worden voor bijvoorbeeld de duurzaamheidsopgave. Gedacht wordt onder andere aan een laadlocatie voor elektrische voertuigen.

Voor de derde bedrijfskavel aan Het Rondeel is een erfpachtovereenkomst gesloten. De verwachting was dat het vestigen van het recht van erfpacht in 2023 zou plaatsvinden. Dit heeft nog niet plaatsgevonden, omdat er nog een ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming aangevraagd moet worden bij de Provincie.

Ook aan het Rondeel heeft de WOM enkele bedrijfspanden in bezit en verhuurd. Conform eerder raadsbesluit 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.

3. Natuurcompensatie en Noorderbrug

Voor het Belvédèregebied is er 2014 een algemene ontheffing verkregen op grond van de Wet natuurbescherming om ontwikkelingen te vereenvoudigen/mogelijk te maken op het gebied van ecologische waarden. Deze ontheffing is in de loop der jaren verschillende malen gewijzigd en verlengd tot maart 2024. Naast het mogelijk maken van ontwikkelingen zijn er maatregelen genomen ten behoeve van natuur in het hele gebied.

Inmiddels is aan bijna alle voorschriften voldaan die in deze algemene ontheffing werden opgelegd. Voor de beperkte maatregelen en werkzaamheden die nog nodig zijn, is budget opgenomen in de deelgrex Natuurcompensatie.

Het deelproject Noorderbrugtracé is nagenoeg afgesloten op een paar restpunten na. Al eerder is aangegeven dat in het kader van dit project destijds door het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat/ProRail werd afgedwongen dat de spoorwegovergang Limmelderweg wordt afgesloten. Over de financiële afrekening van de uitvoering van deze afsluiting is recent overeenstemming bereikt met ProRail. Het resultaat ervan is in de grex verwerkt, waardoor de deelgrex Hoofdinfra sluit met een resultaat € 0. Hiermee wordt de nog verwachte gemeentelijke bijdrage verlaagd met € 0,6 mln.

4. Tijdelijk Beheer – diverse panden

De WOM Belvédère is opgericht om het gebied tot herontwikkeling te brengen. Naar verwachting zal die ontwikkeling rond 2030 op grote lijnen zijn gerealiseerd en is voorzien dat de grondexploitaties af te sluiten. Van de resterende vastgoedportefeuille zal dan moeten worden besloten wat er mee gaat gebeuren: verkopen aan de markt of aan de gemeente, of toch nog langer binnen de Belvédère vennootschap blijven exploiteren.

In 2022 is besloten als opmaat naar het einde van de gebiedsontwikkeling in 2030, het vastgoed dat inmiddels een definitieve (nieuwe) invulling heeft gekregen, geleidelijk aan op één plek binnen de grex



onder te brengen; namelijk onder Tijdelijk Beheer. Op dit moment zijn onder Tijdelijk Beheer al enkele verspreid liggende objecten opgenomen. Het betreft panden aan de Bosscherweg en in Bosscherveld die in het verleden om uiteenlopende redenen zijn gekocht. Deze panden zijn momenteel tijdelijk of via antikraak in gebruik gegeven, kortlopend verhuurd in afwachting van een definitieve bestemming of worden langlopend verhuurd. Ook vallen de circa 35 ligplaatsen voor woonboten in de Zuid-Willemsvaart onder Tijdelijk Beheer, net als de parkeerplaats Fort Willem en enkele bedrijfspanden. Tot slot worden de kosten voor het onderhoud van het Bassin hier verantwoord. Daarbij wordt opgemerkt dat de Bassinkelders verhuurd worden via de Exploitatiemaatschappij 't Bassin Maastricht BV.

Thomas Regout

Sinds enige jaren vraagt de huurder van het bedrijfscomplex aan de Industrieweg 40-40A om het gehuurde bedrijfscomplex te mogen kopen, vanwege de gedane en toekomstige investeringen door Thomas Regout aan het complex. Inmiddels is er overeenstemming met Thomas Regout over een verkoopwaarde, gebaseerd op taxatie van de marktwaarde van het complex door een externe taxateur. Deze waarde ligt overigens fors lager dan de waarde die op basis van de taxatie door MVGM uit 2012 in vorige grexen was opgenomen. Dit heeft een negatief effect op de grex.

Woonpanden

Eind 2023 en begin 2024 zijn volgens afspraak en gemeentelijk beleid de woonpanden aan Bosscherweg 36 en 167/167a in de verkoop gegaan met inachtneming van de Didam-jurisprudentie. Deze panden zijn tijdens de beginjaren van de ontwikkelingen Belvédère verworven, maar hebben als (woon)pand geen functie meer in het restant van de gebiedsontwikkeling.

Bij de overige panden zal als onderdeel van een bredere strategische afweging beoordeeld worden in hoeverre ze een rol kunnen vervullen in een toekomstige gebiedsontwikkeling. Die afweging zal mede in relatie tot de omgevingsvisie worden opgestart. De panden die hierin niet specifiek nodig zijn, komen voor verkoop in aanmerking. Met de gemeente zal afgestemd worden welke panden in relatie tot een specifiek beleidsdoel voor overdracht naar de gemeente in aanmerking komen.

Gevolgen voor de grex

Vorig jaar was de grex Tijdelijk Beheer licht negatief. Met name vanwege de fors lagere marktwaarde Industrieweg 40-40A sluit deze grex nu met een negatief resultaat van € 1,7 mln.

6.3.1.4 Grex Belvédère 4 - Algemeen

Grex 4 bevat onderwerpen van algemene aard binnen de gebiedsontwikkeling Belvédère. Hieronder vallen communicatie en branding en de overhead van de gebiedsontwikkeling.

Communicatie

Communicatie rondom de gebiedsontwikkeling is en blijft belangrijk. Het gaat daarbij 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 van 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. Met dit in het achterhoofd is er het afgelopen jaar in een aantal publieksbijeenkomsten vooruitgeblikt op de nog resterende opgaven voor het gebied. Jaarlijks praten we bewoners, ondernemers en andere geïnteresseerden bij over de actualiteiten en aankomende ontwikkelingen in een informatiebijeenkomst. Dit jaar vindt deze bijeenkomst plaats op 13 juni 2024. Ook via offline communicatie (bewonersbrieven, informatiebijeenkomsten en aanwezigheid bij bijeenkomsten die actieve bewonersgroepen organiseren) en online communicatie (website, socials, gemeentelijke nieuwsbrief en de nieuwsbrief van Stichting Sphinxkwartier) wordt verder informatie over projecten in het gebied gedeeld.



Stichting Sphinxkwartier

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. In de samenwerking wordt onder meer aandacht gegeven aan gebiedsmanagement en het op de juiste manier 'laden' van het merk Sphinxkwartier: als een spannende en vernieuwende aanvulling op het bestaande stadsbeeld.

Een groot deel van de gebiedsontwikkeling in het Sphinxkwartier is inmiddels afgerond. Er ligt echter ook nog een aantal opgaven in het gebied, zoals Landbouwbelang, Sappi Zuidwest en Sphinx Noord, maar deze hebben een andere omvang. Daarom hanteren we voor onze financiële bijdrage aan het gebiedsmanagement een afbouwscenario. In geleidelijke stappen bouwen we vanaf 2024 onze bijdrage af om vanaf 2026 op dezelfde financiële bijdrage uit te komen als de grote deelnemers in de Stichting Sphinxkwartier.

Evenementen en positionering Radiumgebied

Zoals aangegeven zijn het Radiumplein en de Stadsweide (Radiumgebied) meegenomen in de evaluatie van het evenementenbeleid. Voor beide terreinen is een locatieprofiel opgesteld. Een externe organisatie zal dit jaar als facilitator, begeleider en aanspreekpunt fungeren voor organisaties die een evenement willen organiseren in dit gebied. Het bureau zorgt voor afstemming met ondernemers in het gebied, afstemming in programmering tussen beide locaties en neemt acquisitie voor haar rekening. Zo willen we beide locaties meer onder de aandacht brengen en maatwerk leveren in aantal en soort evenementen.

Gevolgen voor de grex

In tegenstelling tot de overige deelgrexen, kent grex 4 – Belvédère algemeen een positieve grondexploitatie. Dit komt omdat er naast de algemene/ overheadkosten, ook de (algemene) subsidies in deze grex zijn geboekt. Als gevolg van hogere kosten voor overhead, het kernteam en communicatie sluit de grex met een positief saldo dat € 0,8 mln. lager is dan vorig jaar.

6.3.1.5 Grex Belvédère 5 - Tram Maastricht Hasselt

In het kader van de herstart in 2014-2015 is het tramdossier ondergebracht bij de gebiedsontwikkeling Belvédère. In mei 2022 heeft de Vlaamse regering eenzijdig besloten om te stoppen met het project. Vanaf dat moment is vanuit Nederlandse zijde aangedrongen op een zorgvuldige en snelle afhandeling. Hoewel er vanuit Nederlandse zijde meerdere pogingen zijn gedaan om te komen tot een minnelijke oplossing, heeft dit geen bevredigende oplossing opgeleverd. Zoals toegelicht in de raadsinformatiebrief van 5 maart 2024 hebben de Nederlandse partners (Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg en ons college) besloten om een bodemprocedure bij de rechtbank Limburg (locatie Maastricht) te starten.

Gevolgen voor de grex

Het tramdossier is in een afzonderlijke deelgrex binnen Belvédère opgenomen. Hierin zijn de kosten en bijdragen verwerkt. Alle gemaakte kosten en verkregen opbrengsten worden met de Nederlandse partners verrekend. De deelgrex is neutraal in de grondexploitatie Belvédère opgenomen. De afwikkeling van het tramdossier heeft voor de grondexploitatie Belvédère geen directe financiële implicaties.

6.3.1.6 Verloop grondexploitatie

Het afgelopen jaar is er per saldo weinig verandering gekomen in het verwachte resultaat op de grondexploitatie en kunnen we een lichte verbetering van € 0,5 mln. noteren. Dit is echter opgebouwd uit een groot aantal mee- en tegenvallers. Werd vorig jaar nog uitgegaan van een onrendabele top van afgerond € 39,5 mln. (€ 31,0 mln. contante waarde), dient deze op grond van de huidige situatie bijgesteld te worden naar € 39,0 mln. (€ 30,7 mln. contante waarde).



Toelichting op de belangrijkste ontwikkelingen in de grex 2024 per deelgebied ten opzichte van de grex 2023:

- Sphinx Noord: positief effect van € 3,2 mln., voornamelijk als gevolg van parkeren P-Sphinx.
- Landbouwbelang: negatief effect van € 0,4 mln., primair als gevolg van vertraging in de uitgifte (1 jaar) en de hieraan verbonden rentekosten.
- Sappi Zuidwest: negatief effect van € 6,3 mln., primair als gevolg hogere kosten van de verlengde Maasboulevard.
- Frontenpark: negatief effect van € 2,1 mln. Dit primair als gevolg van de kosten consolidatie Kazemat A ad € 1,6 mln. Naast de ontwikkeling van Kazemat A wordt in de grex 2024 ook gevraagd om € 0,51 mln. voor het pand Fransensingel 65, om het gebouw casco te herstellen waarbij onder andere het dak wordt hersteld en nieuwe kozijnen worden geplaatst.
- Ontwikkeling retailpark: positief effect van € 6,8 mln. primair als gevolg van het stopzetten van de onteigening.
- Bedrijventerrein Bosscherveld: positief effect van € 2,0 mln., primair vanwege de ontwikkelingen rondom de bedrijfskavel Groeve West (ook wel de "De Kuil" genoemd). Door de stikstofproblematiek en de congestie op het elektriciteitsnetwerk is het op dit moment niet mogelijk hier bedrijven te laten landen. Voorgesteld wordt om verdere ontwikkeling voorlopig te pauzeren.
- Tijdelijk Beheer: negatief effect van € 1,9 mln., primair door taxatie (afwaardering) van de Industrieweg 40-40A (Thomas Regout).
- Grex algemeen: negatief effect van € 0,8 mln. als gevolg van hogere kosten voor overhead, het kernteam en communicatie.

6.3.1.7 Risico's

De risico's binnen de Belvédère aanpak bevinden zich op twee schaalniveaus: op schaalniveau van de totaalaanpak van de grex respectievelijk de beleidsvoorbereiding van de verschillende projecten en op het schaalniveau van de uitvoering van verschillende projecten en activiteiten van de grex.

Wij volgen deze situaties nauwgezet waarbij de mogelijke effecten op de gebiedsontwikkeling en de beheersmaatregelen worden besproken. Daar waar het kan, worden beheersmaatregelen voorzien zoals het inhuren van een externe deskundige voor advies.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	Sphinx Zuid, uitponding beleggerswoningen
2.	Frontenpark, ontwikkelwaarde toekomstige woningen
3.	Recessie/marktontwikkelingen (stijging kosten bouwen/rente)
4.	Stikstof/netcongestie
5.	P-Sphinx Noord, onrendabele top parkeergarage
6.	Sappi Zuidwest/Bassinbrug (OV-as i.r.t. Maasboulevard)

Het totale risico voor Belvédère op basis van de risicoanalyse bedraagt € 2.000.000 + P.M.. Dit bedrag is niet voorzien in de onrendabele top van de grondexploitatie Belvédère.



Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Belvédère	57,4 mln.	127,8 mln.	146,2 mln.	2,0 mln.	-30,7 mln.

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Belvédère	PM	- 30,7 mln.	PM

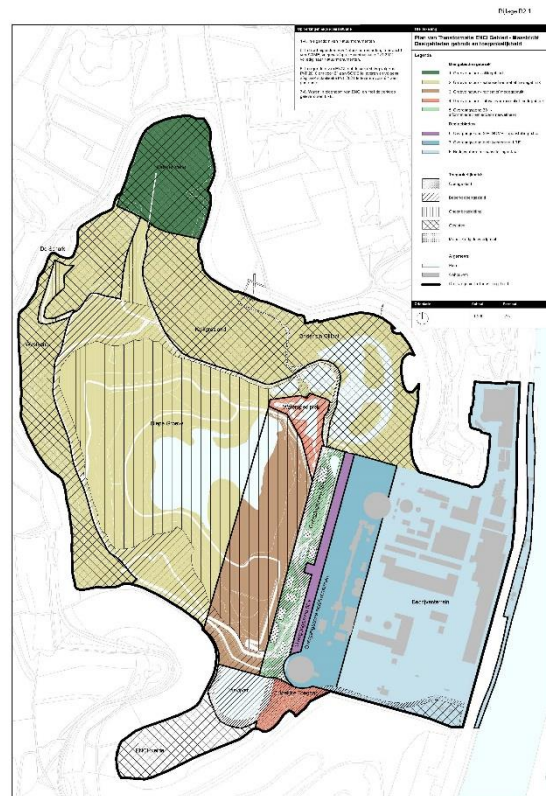
6.3.2 STICHTING ONTWIKKELINGSMATSCHAPPIJ ENCI GEBIED (SOME)

Projectgegevens

Het ENCI-gebied aan de zuidkant van Maastricht van circa 173 ha groot omvat het voormalige ENCI-bedrijfsterrein en de groeve. 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 2010 zijn de afspraken over de uitvoering vastgelegd in een overeenkomst.

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 oengebied op 50+ NAP en een deel van de groeve op 38+ NAP is samengevoegd tot een overgangszone van circa 5 ha. Deze is bedoeld voor lichtere bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen. Zie ook paragraaf 3.4.1 ENCI Transformatiezone.

Om dit proces te sturen, is door de partijen de Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied (SOME) opgericht. Het doel van SOME was 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 als startkapitaal voor SOME een rentedragende lening verstrekt 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.
- Raadsbesluit 26 september 2023: voorbereidingsbesluit met betrekking tot het ENCI-bedrijventerrein.



Stand van zaken

Veel elementen uit het PvT zijn uitgevoerd maar er waren ook gewijzigde omstandigheden. Daardoor bleek SOME niet in staat om de overgangszone 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. De drie financierende partijen hebben SOME daarom aanvullende financieel ondersteund. 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 vergelijkbare bijdragen gedaan. In 2021 is door de gezamenlijke partijen de “Actualisatie Plan van Transformatie ENCI-gebied 2021” opgesteld. Dit was noodzakelijke vanwege wijzigingen, zoals onder meer: de stikstof situatie, waardoor een integraal bestemmingsplan niet haalbaar bleek; de mogelijke aanwijzing tot rijksmonument voor (delen van) het bedrijventerrein; 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 toezichhoudende rol van SOME vervalt, 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 er eind 2021 nog geen zicht was op (de koers van) een nieuwe eigenaar, 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.

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. Dit heeft geleid tot een samenhangend pakket van nieuwe overeenkomsten, waarin zowel de afspraken uit de Actualisatie PvT als de overname van de positie en verplichtingen van ENCI door LRE privaatrechtelijk zijn 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 in februari 2023 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+. Het eigendom van deze zone is in maart 2023 aan de gemeente overgedragen.

De opheffing van SOME is vertraagd omdat de beoogde overdracht van Chalet D'n Observant, van SOME aan Natuurmonumenten, nog niet mogelijk was. Dit vanwege de juridische situatie, waarvoor partijen een oplossing gezocht hebben. Op basis van eind 2023 gemaakte afspraken over een nieuwe taxatie is de verwachting dat de opheffing van SOME in het voorjaar van 2024 afgewikkeld kan worden. Vanaf eind 2023 is de samenwerking en overlegstructuur tussen partijen conform de gemaakte afspraken in werking getreden.

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 MPGCV komt daarmee te vervallen.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Negatief resultaat opheffing SOME



6.4 Resultaten en conclusies

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2023	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat reële scenario (CW)
Belvédère	57,4 mln.	127,8 mln.	146,2 mln.	2,0 mln.	-30,7 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.

Het afgelopen jaar is er per saldo weinig verandering gekomen in het verwachte resultaat op de grondexploitatie en is er een lichte verbetering naar een onrendabele top van € 30,7 mln. contante waarde voor de grex 2024 (MPGV 2023).

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 2023 en bedraagt € 30,7 mln. (contante waarde) + € 2,0 mln. aan risico's + P.M. In totaal derhalve € 32,7 mln.

De gemeentelijke deelneming in SOME wordt beëindigd 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 € 32,7 mln + PM.



7. VASTGOEDPORTEFEUILLE

In dit hoofdstuk wordt de gemeentelijke vastgoedportefeuille nader belicht door de samenstelling en omvang van de vastgoedportefeuille toe te lichten in paragraaf 7.1 Inleiding waarbij ook de algemene ontwikkelingen en risico's aan de orde komen. In paragraaf 7.2 wordt nader ingegaan op de generieke en specifieke risico's voor de vastgoedportefeuille om in paragraaf 7.3 de resultaten van deze risicoanalyse te presenteren. In tegenstelling tot voorgaande jaren worden er niet per deelportefeuille alle risico's in aparte hoofdstukken uitgewerkt maar is ervoor gekozen om per risico de uitwerking voor de deel- en totale portefeuille te doen. Hierdoor is het eenvoudiger te lezen wat de risico's voor de vastgoedportefeuille betekenen.

7.1 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.

7.1.1 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:
 - culturele voorzieningen;*
 - welzijnsvoorzieningen;*
 - 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 01.01.2024	WOZ-waarde 2023
1. Eigen huisvesting	10	64.999		
2. Onderwijs (incl. gymnastiekzalen)	83	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	99	189.687		
5. Gebouwen en gronden tijdelijk beheer **	NVT	NVT		
6. Onbebouwde terreinen incl. overig	908	NVT		



TOTAAL	1.173	462.416	€ 205.374.552	€ 298.486.000
---------------	--------------	----------------	----------------------	----------------------

* De WOZ-waarde en boekwaarde van de Randwycksingel 22 en Ankerkade 275 zijn, idem aan MPG 2018-2022, 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.

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.

7.1.2 Algemene introductie deelportefeuilles

In onderstaande paragraaf worden de deelportefeuilles kort toegelicht.

7.1.2.1 Onderwijshuisvesting (primair, voortgezet en speciaal)

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 "om niet 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 of dat er sprake is van een herschikkingsoperatie. 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 portefeuille onderwijshuisvesting beschikt per 01.01.2024 over 83 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 multifunctionele accommodatie), bewegingsonderwijs gerelateerde binnensportaccommodaties en gymzalen behorende bij een schoolgebouw (inpandig/onder één dak). Niet tot panden onderwijshuisvesting behoren de eventuele huurpanden voor tijdelijke onderwijsvoorzieningen.

7.1.2.2 Sportaccommodaties

Algemeen

De portefeuille sportaccommodaties bestaat per 01.01.2024 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 (onderwijs gerelateerd en overig);
- Geusseltbad;
- Geusseltstadion.

Conform de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2022 worden de sportaccommodaties op kostprijs dekkende 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.

7.1.2.3 Bebouwd onroerend goed (BOG)

Algemeen

Per 1 januari 2024 bedraagt de totale bruto vloeroppervlakte van de BOG-portefeuille inclusief het MECC-complex circa 300.000 m² BVO.

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.

7.1.2.4 Onbebouwd Onroerend Goed (OOG)

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 01.01.2024 uit circa 908 objecten.

	Type object	Aantal	Boekwaarde	Jaar opbrengst
1	Grond (pacht, gebruik, volkstuin, erfpacht)	889		1.757.500
2	Grond tankstations (huur)	5		70.000
3	Grond (jacht/visrecht)	5		Zit in 1.
4	Parkeergarages	10		2.180.000
5	Overig (vml.NIEGG's)			n.v.t.
	TOTAAL OOG	908	31.436.980	€ 4.015.500

7.1.3 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.



7.1.3.1 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 t.b.v. het faciliteren in broedplaatsen, vrijplaatsen en ateliers;
- Het Meerjaren planmatig onderhoud (MJOP);
- Verduurzaming van de vastgoedportefeuille;
- Kaders en besluitvorming met betrekking tot vastgoedinvesteringen.

7.1.3.2 Financiële verordening

In 2023 is de nieuwe financiële verordening door de gemeenteraad vastgesteld. Nieuwe vaststelling was noodzakelijk om congruent te blijven met o.a. de kadernota grond- en vastgoedbeleid 2022, de budgethoudersregeling 2023 en het nog vast te stellen nieuwe inkoop- en aanbestedingsbeleid. 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.

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 10.2.4 wordt dit nader toegelicht.



7.1.3.3 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 (conform de zogenaamde NEN2767 methodiek) die vervolgens 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 dak lekkages, 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 en door de raad vastgesteld. 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 Nen-norm 2767. Zodoende wordt voorkomen dat er op enig moment sprake is van achterstallig onderhoud. Conditiescore 3 betreft een redelijke kwaliteit waarbij incidenteel storingen kunnen optreden.

Bij het (eigenaars)onderhoud probeert de gemeenterekening te houden met het feit dat men voor een enorme verduurzamingsopgave staat. Het maken van sprongen in energie labels 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 oplossingen in te zetten (voor materialen en installaties die vernieuwd moeten worden, wordt zo mogelijk naar een duurzamer alternatief gezocht). 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 7.1.4.1). 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 bij woningen vanaf 2025 altijd in een combinatie met warmtepomp geplaatst te worden en dienen bij grote utiliteitsgebouwen besparende maatregelen met een korte terugverdientijd (<5 jaar) uitgevoerd te worden. Zie verder paragraaf 7.1.4.1.

7.1.3.4 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 was om in 2023 beleidsvoorstellen op te leveren die ambtelijk akkoord zijn bevonden. Dit is echter niet gelukt. 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 later in 2024 voorzien.

7.1.4 Algemene ontwikkelingen

In deze paragraaf zullen de belangrijkste ontwikkelingen voor de vastgoedportefeuille worden beschreven. De volgende ontwikkelingen worden in deze paragraaf meegenomen:

Duurzaamheid, paragraaf 7.1.4.1;

Toegankelijkheid, paragraaf 7.1.4.2;

Eigenbouwerschap, paragraaf 7.1.4.3.

Demografische druk, paragraaf 7.1.4.4



7.1.4.1 Duurzaamheid

Het verduurzamen van de vastgoedportefeuille is een speerpunt en vormt een zeer belangrijke factor in het beheer ervan. In de volgende paragrafen worden diverse zaken benoemd die hiervan onderdeel uitmaken.

Voor wat betreft duurzaamheid vormt het coalitieakkoord 2022-2026 “Maastricht, stad van verbondenheid” het uitgangspunt voor het verduurzamen in 2023 en voor de komende jaren. De doelstellingen die hierin specifiek benoemd staan betreffen het plaatsen van zonnepanelen en het zijn van een 100% klimaat neutrale gemeentelijke organisatie in 2030 als aanjager van de duurzame ambitie. Centraal wordt gestuurd op het reduceren van de CO2 uitstoot in de komende jaren om te komen tot een klimaatneutrale organisatie in 2030. Het doel is de CO2 tot 0 te reduceren waar dit lukt en op punten waar dit niet kan om middels compensatie toch op een netto uitstoot van 0 uit te komen.

Om deze doelstellingen te halen is in 2023 gestart met het opstellen van een strategie nota “Verduurzaming gemeentelijk Vastgoed” welke afgerond wordt in 2024. Vanuit deze nota kunnen dan, vanaf 2024, duidelijke beleidsmatige keuzes gemaakt kunnen worden (op basis van o.a. beleid en financiën) om klimaatneutraliteit binnen de vastgoedportefeuille te bereiken. De strategie nota maakt het, middels een dashboard, mogelijk om diverse scenario's door te rekenen en zo keuzes te maken op het gebied van CO2 neutraliteit, kosten effectiviteit etc.

7.1.4.2 Toegankelijkheid

Maastricht wil 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 te komen tot een aanpak voor de overige portefeuille. Hierbij kan men denken aan de volgende bouwkundige aanpassingen: bewegwijzering voor slecht zienden, aanbrengen of aanpassen van mindervaliden toiletten, spraakaanduiding in en van liften, trapleuningen, automatische deuren, ringleidingen, etc. Dit plan van aanpak is ter besluitvorming aan het college en de raad voorgelegd in 2021. In 2023 hebben er geen werkzaamheden in het kader van toegankelijkheid plaatsgevonden, maar is de uitvoering wel voorbereid. Gedurende het voorbereidingstraject zijn in 2 van de 10 gebouwen reeds voorzieningen aangebracht als onderdeel van geplande verbouwings-/renovatiwerkzaamheden. De uitvoering van de maatregelen om toegankelijkheid te verbeteren voor de resterende gemeentelijke panden is voorzien vanaf medio 2024.

7.1.4.3 Eigenbouwerschap

In paragraaf 10.2.4 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 10.2.4.

Zoals ook in subparagraaf 10.2.4 is aangegeven achten wij door het toepassen van risicomanagement 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 dak werkzaamheden en vervangende installatiewerkzaamheden).

7.1.4.4 Demografische druk

In deze paragraaf volgen de belangrijkste risico's en ontwikkelingen met betrekking tot demografische druk.

Onderwijshuisvesting

Het verloop van het leerlingenaantal heeft invloed op de ruimtebehoefte in onderwijsvoorzieningen. Met het opstellen van leerlingenprognoses ontstaat inzicht in het verloop van het leerlingenaantal naar de toekomst. Dit voorspelt de toe- en/of afname van ruimtebehoefte van onderwijshuisvesting en leegstand of ruimtetekorten.

Leerlingenprognoses

De gemeente Maastricht stelt tweejaarlijks de leerlingenprognoses op voor scholen voor primair onderwijs, het (voortgezet) speciaal onderwijs en het voortgezet onderwijs. De prognoses vormen een noodzakelijk instrument bij het beoordelen of er sprake is van leegstand en plannen van voorzieningen in de onderwijshuisvesting. Dit geldt vooral bij (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding met leslokalen.

In de leerlingenprognoses 2024 voor de gemeente Maastricht neemt tot 2040 het aantal leerlingen voor het primair onderwijs toe met 20%. In het voortgezet onderwijs wordt voor dezelfde periode groei verwacht van circa 14%.

Speciaal –en voortgezet speciaal onderwijs

De ontwikkelingen voor leerlingen het speciaal en voortgezet onderwijs laten zich moeilijk prognosticeren omdat de opvang van de in- en doorstroom van leerlingen in regionaal verband wordt bepaald.

Ondanks de ontwikkelingen ten behoeve van passend onderwijs c.q. 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 jaren in regionaal verband toegenomen. Deze ontwikkeling is ook waarneembaar op landelijk niveau. Er wordt landelijk en in de regio Zuid-Limburg onderzoek gedaan naar de oorzaak hiervan. Binnen de gemeente Maastricht worden deze ontwikkelingen door de afdeling Sociaal gevolgd.

Ruimtebehoefte demografische ontwikkeling primair onderwijs

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 de actualisatie van het IHP Primair onderwijs en Speciaal onderwijs kindcentra voor wat betreft het primair onderwijs.

Ruimtebehoefte inclusief onderwijs

In het kader van de inclusie gedachte, speciaal onderwijs in of nabij het regulier onderwijs, is de IvOO diplomalijn in eerste instantie gehuisvest in het Bonnefantten College. Door de huisvestingsbehoefte van het Bonnefantten heeft er in 2022 een verhuizing plaatsgevonden. Om de ingezette koers van inclusief onderwijs te behouden is besloten om de IvOO diplomalijn niet elders te huisvesten maar tijdelijk in units te huisvesten in de nabijheid van het reguliere voortgezet onderwijs. In de haalbaarheidsonderzoeken rondom de herschikkingsoperatie van het voortgezet onderwijs wordt er gezocht naar een structurele huisvestingslocatie voor het IvOO. De voorkeur is om dit in nabijheid van het regulier voortgezet



onderwijs te realiseren met als voorkeur het vmbo. Het definitieve scenario wordt in het IHP Voortgezet onderwijs opgenomen

Sportaccommodaties

Ruimtebehoefte bewegingsonderwijs

Naast dat het de leerlingenaantallen invloed heeft op de ruimtebehoefte van onderwijsvoorzieningen bepaalt dit ook de omvang van de benodigde voorzieningen voor bewegingsonderwijs. De geprognostiseerde toename van het aantal leerlingen voor zowel het basisonderwijs als het voortgezet onderwijs betekent dat de sportvoorzieningen in stand worden gehouden of dat er sprake is van uitbreiding van de huidige capaciteit. In de actualisatie van het huidige IHP en de nog vast te stellen IHP VO wordt de 2e tranche binnensport geïntegreerd en worden de consequenties van het stijgende leerlingenaantal ook voor het bewegingsonderwijs in beeld gebracht.

Ruimtebehoefte gebruik binnen- en buitensportaccommodaties door verenigingen

De vergrijzing heeft gevolgen en risico's voor het aantal levensvatbare sportverenigingen die vallen onder het avondgebruik. Een eventuele afname zal kunnen leiden tot afstoten van binnensport- en buitensportaccommodatie welke alleen wordt gebruikt door verenigingen en dus niet door het bewegingsonderwijs. Maastricht Sport kan hierdoor besluiten de binnensportaccommodatie af te stoten en hierdoor terugvallen naar de Afdeling Vastgoed. In dit geval zal een andere bestemming moet worden gevonden. Het risico hierop is op dit moment niet te kwantificeren en derhalve pm.

BOG

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. 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. Vooralsnog worden hier nu geen directe risico's op korte termijn verwacht.

7.2 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 2016³. In deze rapportage wordt een lijst van 18 risico's benoemd, waaruit een zevental toprisico's zijn 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 10.2.4).

De volgende risico's/ ontwikkelingen zijn van toepassing op de gehele vastgoedportefeuille:

- Duurzaamheidsrisico's, paragraaf 7.2.1;
- Veiligheid van gebouwen, paragraaf 7.2.2;
- Gevolgen van de Coronacrisis, paragraaf 7.2.3;

De overige toprisico's worden per deelportefeuille nader toegelicht:

- Politieke besluitvorming, paragraaf 7.2.5;
- Leegstand en bezetting van accommodaties, paragraaf 7.2.6;
- Herontwikkelingspanden, paragraaf 7.2.7;

³ Rapport Twynstra Gudde, Onderzoek Risicomanagement Gemeentelijk vastgoed 2016



- Verkopen, paragraaf 7.2.8.

7.2.1. Duurzaamheid

In deze paragraaf volgen de belangrijkste ontwikkelingen en risico's met betrekking tot duurzaamheid.

Algemeen

De doelen aangaande duurzaamheid zijn duidelijk (klimaatneutraal in 2030 en gasloos per 2050). 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 hierin niet voorzien. Om toch stappen te kunnen zetten, is in 2024 gestart met het opstellen van een strategienota waaruit duidelijk, middels onderzoek en het bijgeleverde dashboard duidelijk gemaakt wordt welke opgave er ligt voor de komende jaren. Hieruit is het mogelijk om de financiële claim duidelijk te maken en hieraan een tijdpad te koppelen. Deze nota wordt opgesteld, in samenwerking met de Brink, groep om de verduurzamingsopgave van de komende jaren in goede banen te leiden en aan te sluiten bij het gemeentebrede beleid zoals reeds eerder vermeld. Uit deze nota volgt een routekaart en een dashboard waarmee het mogelijk wordt om strategische vastgoed keuzes (bijv. investeren, afstoten, behouden) te maken aangaande de verduurzaming van het vastgoed. De nota zal inclusief een financiële uitwerking van de extra benodigde investeringen aan de raad worden voorgelegd ter goedkeuring. De vaststelling van deze nota is voorzien voor het tweede kwartaal van 2024.

Verder is in 2023 een projectleider aangesteld, die binnen vastgoed verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de verduurzaming van de diverse objecten. Deze projectleider is in 2024 gestart met het uitvoeren van maatregelen in het vastgoed waarin de gemeente zelf gehuisvest is (EED maatregelen), maar zal vervolgens ook zaken oppakken die voortkomen uit subsidie aanvragen (o.a. DUMAVA) en de maatregelen die voortkomen uit de eerder genoemde strategische nota.

Voor de verduurzaming van het vastgoed zijn niet voor alle zaken claims noodzakelijk. Er zijn diverse middelen voorhanden/gereserveerd, welke de komende jaren worden aangevuld met subsidie gelden. In 2023 is voor 17 panden een DUMAVA subsidie aangevraagd welke voor 6 panden is toegekend. Het beschikbare bedrag bedraagt 30% van de investering welke neerkomt op € 86.617,95. De huidige, reeds beschikbare middelen zijn hieronder weergegeven:

Doel	Bedrag	Oorsprong
Gemeentelijke organisatie (EED maatregelen)	€ 1.200.000	Coalitieakkoord 2021-2024
Verduurzaming – Split Incentive	€ 3.000.000	Gereserveerd om projecten, uitgevoerd middels huurverhoging, voor te financieren
Divers maatschappelijk vastgoed	€ 1.500.000	Bijdrage vanuit duurzame subsidies vanuit Ruimte
Gemeenschapshuizen	€ 86.617,95	DUMAVA 2023

Het moge duidelijk zijn dat de opgave tot verduurzaming een grote financiële claim gaat betekenen voor de gemeente Maastricht. Om in 2030 een klimaat neutrale organisatie te zijn, zijn eerder genoemde middelen niet afdoende. Een eerste doorkijk naar 2030 leert dat er gemiddeld 4-5 miljoen per jaar benodigd zal zijn. Het precieze bedrag is afhankelijk van de opgave die de gemeente zich daadwerkelijk oplegt naar aanleiding van de uitkomsten van de strategische nota. Een doorkijk naar de eisen vanuit het Parijs akkoord (klimaat neutrale stad in 2050) leert dat de komende 25 jaar jaarlijks eenzelfde bedrag (4-5 miljoen per jaar) nodig zal zijn. Besluitvorming hieromtrent zal in 2024 plaatsvinden.

Naast het risico dat er uiteindelijk toch geen extra financiële middelen voorhanden zijn spelen er nog een aantal zaken die continue aandacht behoeven en diverse projecten parten kunnen spelen:



- Personeel, materiaal en materieel. Aangezien het hele land de plicht heeft om te verduurzamen ligt er een grote claim bij alle installatietechnische bedrijven maar ook bij alle toeleveranciers. Dit levert lange levertijden op en kan ervoor zorgen dat de verduurzaming een langere doorlooptijd kent dan gewenst.
- Netcongestie. Het stroomnet zit vol. De weg om van het gas af te komen middels elektrificatie is op dit moment een moeilijk begaanbaar pad. Extra aansluitingen om meer vermogen te krijgen of het koppelen van PV panelen is een uitdaging en kan lang niet altijd plaatsvinden. Complete projecten kunnen hierdoor (qua electriciteitsvraag) on hold komen te staan.
- Wet- en regelgeving aangaande veiligheid. De wet- en regelgeving wordt continu aangescherpt. Zo moeten PV paneel installaties op dit moment voldoen aan een zogenaamde SCOPE 12 keuring, waar dit in het verleden niet verplicht was. Deze keuringen leveren tot nu toe altijd meerkosten op ten op zichte van een aantal jaren geleden.
- Vanaf juli 2023 worden aanvullende projectlijnen voor utiliteitsbouw bekend gemaakt die mogelijk voor de Vastgoedportefeuille extra kosten met zich mee brengen.

Onderwijshuisvesting

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.

7.2.2 Veiligheid aan gebouwen

In deze paragraaf volgen de belangrijkste ontwikkelingen en risico's met betrekking tot de veiligheid aan gebouwen.

Algemeen

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 zijn huurders actief bevraagd 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. Deze zogenaamde compliance zal in een nieuw aan te schaffen vastgoedbeheersysteem (streven vanaf 2025) worden meegenomen.



7.2.3 Gevolgen van de Coronacrisis

In deze paragraaf volgen de belangrijkste ontwikkelingen en risico's met betrekking tot de gevolgen van de coronacrisis.

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 de jaarrekening 2022 heeft er definitieve doorrekening en risicobeoordeling plaatsgevonden van de status terugbetalingen inzake huurkorting, uitstel van betalingen en reguliere debiteuren. Het risico is afgezet tegenover de beschikbare voorziening. Destijds is vastgesteld dat er een bedrag van € 344.000 vrijgevallen kon worden omdat er op dat moment geen financiële risico aan ten grondslag lag.

Bij de 2e bestuursrapportage is een doorrekening gemaakt en daaruit bleek destijds dat er mogelijk een tekort was ontstaan van € 206.900 als gevolg van de debiteurenpositie bij 2 huurders. Destijds is afgesproken om af te wachten in hoeverre gemaakte afspraken worden nagekomen.

Nu bij de opmaak van de jaarrekening 2023 is opnieuw de debiteurenpositie beoordeeld. Gezien het feit dat de huidige dekkingsgraad mogelijk ontoereikend is voor alle openstaande vorderingen, is besloten om ter hoogte van het tekort een extra dotatie te doen.

7.2.4 Politieke besluitvorming

In deze paragraaf volgen de belangrijkste risico's met betrekking tot politieke besluitvorming.

7.2.4.1 Onderwijshuisvesting

Integrale Huisvestingplannen Onderwijs Algemeen

Investerings in onderwijshuisvesting gebeuren op basis van het Integraal Huisvestingplan (IHP) en het jaarlijks vast te stellen Programma en Overzicht Onderwijshuisvesting. 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 een klimaat neutrale organisatie zijn. Het deels voor rekening van de gemeente nemen van de investeringskosten voor energie neutrale gebouwen (ENG) en het programma van eisen frisse scholen B past in deze ambitie.

Integraal Huisvestingsplan Primair onderwijs & Speciaal onderwijs

In 2019 heeft de Raad het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs & Speciaal Onderwijs kindcentra 2020-2036 (hierna: IHP) vastgesteld. Het IHP is een strategisch huisvestingsplan voor de huisvesting van het onderwijs en die voor de kinderopvang. Het IHP kijkt specifiek naar de komende vier jaren en geeft een globale doorkijk naar de daaropvolgende 12 jaar. Op basis van dit plan kunnen schoolbesturen 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.

Gezien landelijke ontwikkelingen die spelen en impact hebben op het onderwijshuisvestingvraagstuk, Didam-arrest (2021), bevolkingsgroei door buitenlandse vestigingen, het wereldwijde Klimaatakkoord (2019) en de sectorale routekaart verduurzaming schoolgebouwen (2020) is het actualisatieproces eerder ingezet dan in de Verordening is vastgelegd, namelijk in 2025. Ook regionaal en lokaal spelen



er ontwikkelingen die hun weerslag hebben op de onderwijshuisvesting, zoals de samenwerking tussen basisscholen, voor-, - en naschoolse voorzieningen, de toename van het aantal leerlingen tot in ieder geval 2040 en de samenwerking met andere maatschappelijke partners voor het bieden van ondersteuning. Alle deze ontwikkelingen beïnvloeden elkaar. Het is daarom van belang dat dit in samenhang wordt bekeken en de gevolgen worden vertaald in de actualisatie van het huidige integraal huisvestingsplan. Afgelopen periode is daarom met een afvaardiging van alle schoolbesturen gewerkt aan de actualisatie van het huidige IHP, welke in 2024 ter besluitvorming aan de Raad wordt voorgelegd.

Integraal Huisvestingsplan Voortgezet (speciaal) onderwijs

In afwachting op het advies van de onafhankelijke commissie ARVO heeft het proces rondom het IHP VO stilgelegen. Inmiddels is na diverse vooronderzoeken het rapport: "Toekomstbestendig VO in Maastricht" van de adviescommissie ARVO verschenen. In dit rapport wordt een configuratie voor het voortgezet onderwijs in Maastricht geschetst. Hierbij komt men tot een viertal brede schoollocaties. Ieder met een eigen identiteit en profiel en daarmee samen een dekkend en breed aanbod voor de VO-leerlingen van Maastricht en omgeving.

De door de commissie ARVO geschetste configuratie vormt de basis voor een door gemeente en LVO uitgevoerd haalbaarheidsonderzoek naar de huisvestingsmogelijkheden. Op basis van de uit dit haalbaarheidsonderzoek volgende inzichten, zijn gemeente en schoolbestuur samen aan de slag gegaan om te komen tot de formulering van de meest haalbare scenario's, welke in het nog vast te stellen IHP VO worden weergegeven. Deze scenario's worden in financiële zin vertaald zodat de benodigde (toekomstige) kredieten in beeld worden gebracht.

Programma en Overzicht Onderwijshuisvesting

Het Programma en Overzicht onderwijshuisvesting bevat de jaarlijks door de schoolbesturen ingediende aanvragen met onderwijshuisvesting. Het college stelt het Programma vast. De raad wordt gevraagd de benodigde middelen beschikbaar te stellen. Deze aanvragen liggen vrijwel altijd in lijn met de in de IHP's opgenomen ambities. Daarnaast kunnen schoolbesturen ook een aanvraag volgens de spoedprocedure indienen. Deze voorzieningen konden veelal niet vooraf worden voorzien, zoals constructiefouten of herstel van schade door bijzondere omstandigheden. Er is hiervoor geen financiële ruimte binnen het huidige exploitatieresultaat.

In 2023 heeft het Montessori initiatief toestemming gekregen voor het oprichten van een school voor voortgezet onderwijs met het vwo-profiel. De tijdelijke huisvesting van deze voorziening is voorzien op de Bergmansweg 1-2 met een uitbreidingsmogelijkheid naar de naastgelegen basisschool De Regenboog. Het schoolbestuur van deze basisschool heeft vooruitlopend op de realisatie van de nieuwbouw voorziening aan de Groene Loper het fusietraject gestart met de Nutsschool. Hierdoor neemt het aantal leerlingen op deze locatie af. Indien het Montessori college hun bestaansrecht hebben aangetoond doormiddel van de inschrijving van 390 leerlingen binnen een tijdsperiode van 6 jaar, komen zij in aanmerking voor permanente huisvesting.

Er ligt momenteel een wetsvoorstel bij de Tweede Kamer inzake het wijzigen van de diverse onderwijswetten om te komen tot een meer planmatige en doelmatige aanpak van de onderwijshuisvesting in het primair en voortgezet onderwijs. Het wetsvoorstel bestaat uit verschillende onderdelen:

1. Een verplichting voor het eenmaal in de vier jaar vaststellen van een Integraal huisvestingsplan (IHP) voor gemeenten;
2. Een verplichting voor het eenmaal in de vier jaar opstellen van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) voor schoolbesturen;
3. Renovatie als voorziening in de huisvesting waar de gemeente verantwoordelijk wordt gemaakt;
4. Opheffing van het investeringsverbod in het primair onderwijs;



5. Een zorgplicht voor het schoolbestuur voor een gezond binnenklimaat.

Als het wetsvoorstel wordt aangenomen wordt in samenspraak met de schoolbesturen bezien of er een tussentijdse aanpassing van het huidige IHP moet plaatsvinden. Vanwege de lopende kabinetsformatie is het onduidelijk wanneer dit voorliggende wetsvoorstel zal worden behandeld.

7.2.4.2 Sportaccommodaties

In 2013 is de Sportnota 2020 vastgesteld. In 2018 is de nota evaluatie sportaccommodaties door de raad aangenomen en in december 2021 heeft het college besloten de kaders en uitgangspunten van de sportnota te verlengen tot 2025. Een richtinggevende visie omtrent de binnensportaccommodaties is vervat in het Coalitieakkoord 2022-2026, samengevat: “sturen op multifunctioneel gebruik van binnensportaccommodaties en het maken van kwaliteitsslagen door te investeren in gymzalen en sporthallen om de faciliteiten aantrekkelijk te houden”. Het precieze beleid wordt vastgelegd in de nog vast te stellen nota 2e tranche binnensportaccommodaties. Deze nota wordt gekoppeld aan de actualisatie IHP PO en het nog op te stellen IHP VO. De verwachting is dat dit in 2024 zal gebeuren (Q3 en Q4 2024).

Bewegingsonderwijs

Het bewegingsonderwijs maakt onderdeel uit van de gemeentelijke zorgplicht voor onderwijshuisvesting. In het huidige IHP primair onderwijs is het bewegingsonderwijs niet meegenomen maar zijn er separaat hieraan voorstellen aan de Raad gedaan voor de realisatie van de benodigde sportaccommodaties. Vanwege de wettelijke verplichting om te voorzien in voldoende ruimte voor het bewegingsonderwijs is de keuze gemaakt om de aangekondigde 2e tranche binnensport zowel in de actualisatie van het IHP primair onderwijs als in het nog vast te stellen IHP Voortgezet onderwijs mee te nemen.

Binnensport ten behoeve van het IHP primair onderwijs

De ontwikkeling van de drie nieuwe kindcentra (KC) te weten KC Scharn, Belfort en de Groene Loper zijn in volle gang. Door de wettelijke zorgplicht van de gemeente voor het faciliteren van het bewegingsonderwijs moeten bij de opening van de nieuwe kindcentra ook binnensportaccommodaties zijn gerealiseerd. Om dit mogelijk te maken heeft de Raad op 22 februari 2022 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om te komen tot 3 gymzalen nabij deze locaties. Om te bepalen welke voorzieningen er getroffen moeten worden is er een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Deze resultaten zijn aan de Raad voorgelegd waarna in navolging op het voorbereidingskrediet op 27 juni 2023 de gevraagde middelen voor de realisatie van de nieuwe binnensportaccommodaties beschikbaar gesteld. Daarnaast is ook voor sporthal De Heeg een krediet beschikbaar gesteld.

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.



7.2.4.3 BOG

Naast de politieke besluitvorming rondom verduurzaming spelen de volgende zaken binnen de BOG-portefeuille:

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 01.01.2024.

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 gezocht⁴.

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)⁵

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 startups, broedplaatsen en incubators (2019). Hierbinnen worden starters en nieuwe economische activiteiten gehuisvest die met name gericht zijn op economische groei⁶. 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 startups in hun groeiproces (2). Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het

⁴ Cultuurvisie 2020 "Cultuur maakt Maastricht, Maastricht maakt cultuur", vastgesteld op 29-11-2019 door de Raad.

⁵ Plan van Aanpak Creatieve Maakindustrie 2019-2022, vastgesteld op 11 juni 2019 door het College.

⁶ Plan van aanpak startups, broedplaatsen en incubators, 2019



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 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 aandachtswijken⁷.

In 2023 zijn er op 2 plekken binnen de gemeentelijke portefeuille ateliers toegevoegd: Mariastraat 13 en Elisabeth Strouvenlaan 51a. 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 krijgen⁸.

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 gebruikt⁹.

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

⁷ RIB "Actualisatie Atelierbeleid 2022-2024", vastgesteld op 15-2-2022 door het College van B&W.

⁸ Collegevoorstel "Ruimte voor verbeelding en vakmanschap- Actualisatie Ateliersbeleid 2022-2024", vastgesteld op 15-2-2022 door het College van B&W

⁹ RIB Vrijplaatsenbeleid, april 2021



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 zou ingaan zodra een onherroepelijke omgevingsvergunning zou worden verleend. Begin 2024 is gebleken dat dit niet haalbaar is gebleken en zal medio 2024 de evaluatie worden opgestart om zodoende te kijken hoe de ruimte wel ingevuld kan worden.

Met name de aspecten bestemmingsplan en brandveiligheid bleken de uitvoerbaarheid van een commerciële verhuring te beperken;

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 4.3.4.

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 in 2023 geresulteerd in verhuring.

De implementatie van strategische portefeuillesturing is een 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. In 2023 zijn alle panden, mede vanwege de verduurzamingsopgave opnieuw bekeken met behulp van de aanpak voor strategische portefeuillesturing. Hiermee is de kernportefeuille bepaald.

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 1/3e 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 een professioneel vastgoedbedrijf, te weten 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.

Verder wordt er gekeken naar mogelijke/ wenselijke toekomstscenario's voor de vastgoedportefeuille van de NV WbWM. In 2020 heeft de Brink-groep onderzoek gedaan naar c.q. een analyse uitgevoerd ten aanzien van de verkoopbaarheid van de vastgoedportefeuille. Destijds is gebleken dat -kort samengevat- met name door de toenmalige rentestand i.r.t. de leningportefeuille, bij verkoop enorme boeterentes zouden moeten worden betaald waardoor verkoop om financiële redenen niet wenselijk



was. Deze situatie is nu wellicht anders gelet op de enigszins gestegen (markt)rentes. Mede gelet hierop is in Q1-2023 opdracht verstrekt aan VB&T-Capital Markets om een meer verdiepende analyse uit te laten voeren waarbij elk complex apart wordt onderzocht/geanalyseerd. Met name de erfpachtportefeuille binnen de NV behoeft nader onderzoek (financieel/juridisch). Naar verwachting zullen medio/eind 2024 hieromtrent nadere voorstellen kunnen worden gedaan.

Het risico Politieke Besluitvorming wordt voor BOG, gezien de veelheid aan mogelijk politiekbestuurlijke afwegingen die bij de grote diversiteit in de BOG-portefeuille aan vastgoedobjecten aan de orde kunnen zijn, dan ook geschat op PM.

7.2.4.4 OOG

In Q2-2024 wordt het college een voorstel gedaan om te komen tot een pachttoewijzingsbeleid. Primair bedoeld om op transparante wijze gronden te kunnen verpachten op een manier die Didam-proof is, maar gaandeweg worden in het concept-voorstel ook mogelijke natuurontwikkeling en natuurinclusieve landbouw betrokken. Er wordt in dat kader ook aansluiting gezocht bij denkbeelden van de provincie en omliggende gemeenten. Het voorstel zal daarom breder worden getrokken dan vanuit vastgoed alleen. Het risico Politieke Besluitvorming wordt voor OOG gezien het vorenstaande dan ook geschat op PM.

Daarmee is het totaal aan politieke risico's per deelportefeuille als volgt:

Deelportefeuille	Risico/ ontwikkeling
Onderwijshuisvesting	PM
Sportaccommodaties	PM
BOG	PM
OOG	PM
Totaaltelling risico's politieke besluitvorming	PM

7.2.5 Leegstand en Bezetting Accommodaties

In deze paragraaf volgen de belangrijkste ontwikkelingen en risico's met betrekking tot leegstand. 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. In het 2e deel van 2024 wordt de voorbereiding van deze aanbesteding opgepakt.

7.2.5.1 Onderwijshuisvesting

Op grond van de ruimtebehoefte berekening kan worden bepaald of er mogelijk sprake is van leegstand. We spreken van leegstand als er meer dan twee klaslokalen leeg staan. De exploitatiekosten voor leegstand komen ten laste van het schoolbestuur. Als er sprake is van leegstand zijn er drie opties voorhanden om hier invulling aan te geven namelijk: medegebruik, verhuur of de gemeente vordert de leegstaande ruimte voor het huisvestingsvraagstuk van een andere school.

Bij medegebruik gaat het om het gebruik van een (deel) van het onderwijsgebouw door derden voor educatieve doeleinden of gebruik ten behoeve van culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Hieronder valt niet de kinderopvang. Het medegebruik gebeurt tegen een kostendekkend tarief en er is geen toestemming nodig van de gemeente.

Daarnaast kan het schoolbestuur bij leegstand besluiten om een deel van het gebouw of terrein aan derden te verhuren. Hieronder valt bijvoorbeeld de kinderopvang. Voor de verhuur is wel toestemming



nodig van de gemeente, welke geldt voor maximaal drie jaar. Verlenging is mogelijk wederom met toestemming van de gemeente met een termijn van drie jaar. Zonder deze toestemming is de huurovereenkomst nietig. Verhuur geschiedt op grond van de kadernota grond- en vastgoedbeleid tegen een marktconform tarief en is minimaal kostendekkend.

Bij zowel huur als medegebruik zijn de bepalingen rondom huurbescherming niet van toepassing. Bij leegstand kan de gemeente deze ruimte vorderen ten behoeve van de huisvesting van een andere school als er sprake is van een (tijdelijke) ruimtebehoefte. In de Verordening zijn hierover bepalingen opgenomen bij welke gevallen dit door de gemeente kan worden toegepast en onder welke voorwaarden.

Met ingang van november 2021 is het Didam-arrest van kracht. Door dit arrest kan de gemeente onroerende zaken niet meer een op een aan een potentiële koper verkopen of huurder verhuren. Dit arrest heeft, voor zover nu bekend, ook gevolgen voor de ontwikkeling van integrale kindcentra, met name als het gaat om commerciële partners waaronder ook de kinderopvang wordt geschaard. Naar verwachting zal door jurisprudentie nog verder invulling worden gegeven aan dit arrest.

Het leegstandbeheer voor 2023/2024 is als volgt:

Bergmansweg 1-2 (perceel 1) schoolwoningen: Deze locatie is in 2023 aangewezen als een tijdelijke locatie voor onderwijshuisvesting ten behoeve van het Montessori College Maastricht. Deze locatie voorziet in de ruimtebehoefte voor de opstart. Indien de school doorgroeit naar de instandhoudingsnorm van 390 leerlingen kan in de ruimtebehoefte worden voorzien door de inzet van het naast gelegen pand van obs De Regenboog. Na het behalen van deze norm heeft het Montessori College recht op permanente huisvesting. Door de tijdelijke invulling van beide panden is er momenteel geen sprake van kosten voor leegstand. Indien het Montessori initiatief deze locatie verlaat naar een permanente locatie vallen deze locaties terug naar de onderwijsportefeuille en de daarmee gepaard gaande leegstandskosten ook.

Hunnenweg 2-4: school incl. gymzaal (perceel 2): De Hunnenweg 2-4 wordt beheerd door leegstandsbeheerder Ad Hoc Maastricht en wordt grotendeels in het kader van het vrijplaatsen beleid verhuurd aan het Werkhuis en een aantal kleinere initiatieven. In het kader van onze opgave die er liggen op het gebied van onderwijshuisvesting heeft een herbestemmingsonderzoek plaatsgevonden. Na het vaststellen van de integrale huisvestingsplannen voor zowel het primair- als het voortgezet onderwijs zal meer duidelijkheid ontstaan over het toekomstige gebruik van de locatie. De leegstandskosten voor deze locatie bedragen jaarlijks € 135.000.

Stellendaal 15 (perceel 1): Deze locatie wordt in het kader van het vrijplaatsen beleid tijdelijk gebruikt door de Stadsnomaden. Op 22 maart 2022 heeft het college ingestemd met het te koop aanbieden van het pand aan de houder van het voorkeursrecht. De leegstandskosten voor deze locatie bedragen jaarlijks € 130.000.

Mariënwaard 51 (perceel 1): In het collegebesluit d.d. 6 juni 2023 heeft het college van B&W ingestemd met het verzoek van het COA om de voormalige Don Boscoschool aan de Mariënwaard 51 in te zetten voor de opvang van maximaal 80 asielzoekers tot 1 september 2025. Per 1 oktober 2023 is in lijn met dit collegevoorstel het voormalige schoolgebouw verhuurd aan het COA. Door de tijdelijke invulling is er momenteel geen sprake van kosten voor leegstand. Indien de huurovereenkomst eindigt valt deze locatie terug aan de onderwijsportefeuille en de daarmee gepaard gaande leegstandskosten.

Sint Maartenspoort 2: In het kader van een eventuele herbestemming van het Kumulus gebouw vindt er momenteel een haalbaarheidsonderzoek plaats. Er wordt onderzocht of het mogelijk is om basisschool Wijck, speciaal basisschool De Talententuin, (een deel van) Stichting Samen Spelen en het bewegingsonderwijs hierin te huisvesten. Voor het bewegingsonderwijs is een aanvullend onderzoek in



gang gezet om invulling te kunnen geven aan de vereisten voor het bewegingsonderwijs. De vervangende nieuwbouw/ renovatie voorziening onderwijshuisvesting en die voor het bewegingsonderwijs dienen te worden opgenomen in het IHP. Tot deze tijd is dit pand gereserveerd voor onderwijshuisvesting. De leegstandskosten voor deze locatie bedragen jaarlijks € 70.000,-. Indien dit initiatief niet haalbaar blijkt te zijn valt dit pand terug naar de BOG-portefeuille.

Severenstraat 18: Het voormalige schoolgebouw aan de Severenstraat 18 wordt onderzocht ten behoeve van de inzet van dit pand als DNO-locatie. Op 31 januari 2023 heeft het college besloten om de locatie Severenstraat 18 te reserveren als beoogde locatie voor de DNO in combinatie met een Social Hostel tenminste voor de duur van het onderzoek. Daarnaast heeft het college d.d. 18 april 2023 ingestemd met het sluiten van een intentieovereenkomst met MosaLira om de locatie aan de Severenstraat 18 voor de gemeente te reserveren. De leegstandskosten voor deze locatie, bedragen op dit moment, jaarlijks € 2.500.

President Rooseveltlaan 213: De voormalige Theresiaschool is de beoogde locatie voor de (ver)nieuwbouw van KKC De Loper. De planontwikkeling hiervan bevindt zich in de afgeronde fase. Als de vergunning is verleend wordt het pand overgedragen aan het schoolbestuur zodat ze de benodigde bouwactiviteiten kunnen gaan uitvoeren. Tot het moment van overdracht wordt het pand door Maximus beheerd. De leegstandskosten bedragen jaarlijks € 54.000. Zodra het pand juridisch is overgedragen vervallen deze kosten.

De leegstandskosten voor alle bovengenoemde panden bedragen gezamenlijk € 391.500.

7.2.5.2 Sportaccommodaties

Buitensport

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.

De afgelopen jaren zijn diverse buitensportaccommodaties aan het sportareaal onttrokken. De meeste locaties kregen inmiddels een nieuwe invulling. Er is sprake van leegstand van twee voormalige accommodaties, te weten Heer-Demertstraat (uitsluitend één veld) en Ifteren (twee velden plus gebouw).

De locatie Heer-Demertstraat vormt geen kraakrisico aangezien het kleedclubgebouw in 2020 werd gesloopt. Hier is sprake van periodiek onderhoud (maaien) van het terrein. Deze locatie blijft in portefeuille als potentiële bouwlocatie.

Voor de locatie Ifteren (voorheen IBC) wordt een nieuwe invulling binnen de huidige bestemming sport gezocht. Het gebouw wordt door leegstandsbeheerder Maximus behoeft voor kraken.

De locatie Scharn-Akersteenweg is onlangs deels in erfpacht uitgegeven en ingericht als buurtpark. Een ander deel is intern overgeheveld van Vastgoed naar Ruimte (als openbare voorziening met wadi).



De kosten die samenhangen met leegstand (ozb, waterschapslasten, opstalverzekeringspremie, onderhoud, leegstandsbeheer) komen ten laste van het frictiebudget buitensport. 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 7.3.5). De voorziening is voorsnog voldoende om alle risico's te dekken.

Zoals reeds in paragraaf 7.2.5.2 aangegeven verdient de verhuring van het Geusselt stadion aan de BVO MVV Maastricht BV bijzondere aandacht. Deze is momenteel heel actueel vanwege de zeer zwakke financiële positie van deze huurder. Mocht deze failliet gaan, dan wordt de gemeente geconfronteerd met een buitengewoon incurant object waar een groot financieel risico aan kleeft. Denk aan derving huuropbrengst stadion én huuropbrengst businessruimte terwijl de kosten doorlopen. Door de bijzondere constructie waarbij de gemeente die laatste huurt en onderverhuurt aan MVV, blijft de gemeente in principe hoofdhuurder ook al zou MVV ophouden te bestaan.

Binnensport

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.

Bij de besluitvorming in 2024 met betrekking tot de 2e 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 2e 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 risicoservering.

7.2.5.3 BOG

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 beleidsdoelinden 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 2023 uit op 2.2% (7.7% in 2022). Dit is een forse daling ten opzichte van 2023. Het hogere percentage werd in 2022 grotendeels veroorzaakt door hogere energiekosten van het leegstaand vastgoed. Het leegstandspercentage wordt namelijk gebaseerd op de kostprijsuren voor de leegstand en daar maken de energiekosten onderdeel van uit. In 2023 was er echter significant minder leegstand. Francois de Veyestraat 8 is vanaf 1 januari 2023 gedeeltelijk en vanaf 1 juli 2023 volledig verhuurd als broedplaats aan Qeske. Ook de Gentiaanstraat 1 kent een nieuwe huurder, tijdelijke verplaatser Radar, i.v.m. de realisatie van het Kernkindcentrum Belfort.

President Rooseveltlaan 213 is per 1 januari 2024 overgedragen naar de onderwijsportefeuille in verband met de realisatie van het Kernkindcentrum de Groene Loper (zie ook paragraaf 7.2.5.1).

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. Een toekomstige invulling voor Courtoisstraat 30 (vrijgekomen per oktober 2023) wordt nog onderzocht. Mogelijk dat dit pand ingezet kan worden om het pand Hunnenweg 2-4 vrij te spelen in verband met de ontwikkeling rondom onderwijs (zie ook paragraaf 7.2.5.1).

De panden Professor Mullerstraat 56 en Statenstraat 9-11 worden tijdelijk beheerd in afwachting van resp. de planontwikkeling Mosa Porselein en de Middenzaal. De leegstandskosten komen ten laste van de respectievelijke projecten.

Inmiddels heeft één huurder aangegeven de huur te willen beëindigen: Vrijthof 19 (datum nader overeen te komen) en is er vanaf 2024 sprake van leegstand bij Arrestruwe 45 en Stationstraat 60 i.v.m. financiële problemen van de betreffende huurders.

De leegstand voor de BOG-portefeuille is de laatste jaren aanzienlijk afgenomen. Op basis van de jaarrekening 2023 bedraagt dit percentage per 31.12.2023 2.2% (dit is het reële scenario).

Vanaf 2024 zal het leegstandspercentage, bij ongewijzigde omstandigheden, op 2.2 % liggen. Dit cijfer is gebaseerd op het verleden en de werkelijke verwachting, hoewel onzeker, is dat het leegstandspercentage daadwerkelijk weer iets hoger komt te liggen.

De leegstand is te kwantificeren door middel van de gevolgen van het huidige leegstandspercentage uit te drukken in huurdering. Omdat in de kostprijsuur reeds rekening is gehouden met 2% frictieleegstand, bedraagt het te verwachten restant leegstandspercentage voor 2023 nog 0.2%.



Leegstand/ huurderiving reële scenario

	2020	2021	2022	2023	2024
Maximaal te realiseren huuropbrengst	2.930.000	3.314.000	3.460.000	3.818.000	4.183.000
Reële scenario huurderiving o.b.v. 5% (2020), 3.6 % (2021) 7,7% (2022) en 2.2% (2023)	67.000	99.000	125.000	294.000	91.193

*zie ook toelichting wijziging berekening leegstandspercentage vanaf 2019.

Het leegstandsrisico voor de BOG-portefeuille voor 2024 bedraagt € 91.193,-.

7.2.5.4 OOG

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 jaren een negatief verloop gehad 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 bevriezing van de canons. Als de rente zo blijft stijgen dan heeft dit als gevolg dat de canons ook 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 doorslaggevende 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 her invulling, 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 intentieovereenkomst. Die is enkele malen verlengd en eindigt nu op 1 augustus 2024. Slaagt het initiatiefplan niet, dan zal erfpachter Heineken het erfpachtrecht willen ontbinden en komt het pand volledig terug in beheer bij de gemeente. Dat betekent een structurele onvoorzien kostenpost naar verwachting minstens € 100.000,= per jaar tot er een nieuwe invulling is gevonden.

Het leegstandsrisico voor deze portefeuille is – behoudens de Bonbonnière - beperkt. Dit is geen momentopname maar een algemene situatie.

Voor wat betreft de in 2023 uitgegeven grond voor de realisatie van een zonnepanelenpark in het Lanakerveld, het volgende. De akte passeerde op 06-10-2024. Normaliter is vanaf dat moment de erfpachtcanon verschuldigd. In dit geval zou deze pas worden geïnd vanaf 01-12-2023. Nadat bleek dat de erfpachter met forse hogere kosten voor infra (aansluiting op elektriciteitsnet) werd geconfronteerd dan door de netwerkbeheerder aan de gemeente was geoffreerd, is besloten de canon (ten bedrage van € 619.500,= excl. BTW per jaar) pas te innen vanaf 01-07-2024. Om daarmee gepaard gaande derving te dekken, werd tevens overeengekomen de duur van het erfpachtrecht met gelijke termijn te verlengen.

Het risico leegstand/bezetting accommodaties wordt voor de OOG portefeuille geschat op jaarlijks ca. € 100.000,= voor de Bonbonnière en ca. € 20.000 voor voormalig sportpark Op de Bos-Itteren. Hiermee komt het totaal aan risico's voor de OOG portefeuille uit op ca. € 120.000,=.

Daarmee is het totaal aan leegstandsrisico's per deelportefeuille als volgt:

Deelportefeuille	Risico/ ontwikkeling
Onderwijshuisvesting	€ 391.500
Sportaccommodaties	€ 386.712
BOG	€ 91.193
OOG	€ 120.000
Totaaltelling risico's leegstand en bezetting van accommodaties	€ 989.405

7.2.6 Herontwikkelingspanden

7.2.6.1 Onderwijshuisvesting

Herontwikkelingspanden

Zie paragraaf 7.2.5 Leegstand voor informatie over de panden Bergmansweg 1-2, Hunnenweg 2-4, Stellendaal 15 en Mariënwaard 51. In onderstaande paragraaf wordt met name ingegaan op de herontwikkelingspanden.

Severenstraat 18 (zie ook paragraaf 7.2.5.1 Onderwijs)

Het betreft een voormalig schoolpand welke vanwege een juridische kwestie nog in eigendom van MosaLira is. Deze wordt momenteel in opdracht van MosaLira tijdelijke ingevuld vanuit leegstandsbeheer. Momenteel vindt er een verdiepend onderzoek plaats naar de haalbaarheid om de dag- en nachtopvang (DNO) of het social hostel te huisvesten. Naar verwachting worden de uitkomsten van dit onderzoek in 2024 bekend. In de Reserve Overloop is reeds een bedrag gereserveerd voor het uitvoeren van de sloop van dit pand.



President Rooseveltlaan 213 (zie ook paragraaf 7.2.5.1 Onderwijs)

Het pand aan de President Rooseveltlaan 213 is voorzien voor de huisvesting van KKC De Groene Loper bestaande uit een fusieschool tussen de Nutsschool en de Regenboog, MIK-kinderopvang en de taalklassen. De plannen voor deze locatie zijn in afwachting van een omgevingsvergunning, dit traject zal naar verwachting in 2024 worden afgerond.

Als gevolg van de ontwikkeling van KKC de Groene Loper wordt verwacht dat de gemeente na oplevering van KKC De Groene Loper het eigendom verkrijgt van de schoolgebouwen aan de Regentesselaan 2 (Nutsschool) en de Bergmansweg 100 (OBS de Regenboog).

Regentesselaan

De Regentesselaan wordt meegenomen in de haalbaarheidsstudie welke wordt uitgevoerd om te komen tot een integraal huisvestingsplan voor het voortgezet onderwijs. De Nutsschool wordt aanvullend op de locatie aan De Groene Loper verkend om mogelijke koppelkansen te kunnen benutten. De locatie Nutsschool wordt in dit kader verkend om de voorziening van de IVOO-diplomalijn, het NOVO-college of de Praktijkschool te kunnen huisvesten. De uitkomsten van dit haalbaarheidsonderzoek worden in het eerste kwartaal 2024 verwacht.

Bergmansweg 100

Vanwege de aanstaande fusie tussen de basisscholen de Nutsschool en De Regenboog neemt het aantal leerlingen op de locatie De Regenboog (Bergmansweg 100) aanzienlijk af. Hierdoor is er sprake van leegstand. Vanuit de schoolbesturen kom Leren en Montessori College Maastricht wordt vooruitlopend op de huisvesting van de nieuwe school Montessori College Maastricht gezocht naar de mogelijkheid om gebruik te maken van elkaars ruimte (in pandig en terrein) zodat er tijdig geanticipeerd kan worden op een toename van het aantal leerlingen van het Montessori College. Omdat dit een nieuw initiatief is kan er moeilijk worden ingeschat wanneer er sprake is van een groei van leeraantallen waarin de locatie Bergmansweg 1-2 niet voorziet.

Sint Maartenspoort 2

Sinds enige tijd wordt onderzocht welke toekomstige bestemming gegeven kan worden aan het voormalig Kumulusgebouw aan de Sint Maartenspoort 2. De optie basisonderwijs en aanvullende kindfuncties is uitgebreid verkend en inmiddels zijn er verschillende scenario's de revue gepasseerd en gaandeweg het proces afgefallen. Het meest haalbare scenario wordt momenteel nader door een extern bureau onderzocht. In dit nieuwe scenario wordt gekeken naar een gebouwelijke samenvoeging tussen basisschool Wyck, het speciaal basisonderwijs De Talententuin, kinderopvangorganisatie Samen Spelen en de benodigde voorziening voor het bewegingsonderwijs. Met dit initiatief zou regulier onderwijs dus samengevoegd worden met speciaal basisonderwijs, een inhoudelijk gewenste ontwikkeling. Vanuit vastgoedperspectief zouden mogelijk twee gemeentelijke gebouwen op termijn vrijkomen voor andere doeleinden. (Wijkergrachtstraat 4a, Mariënwaard 57).

Beeldsnijdersdreef 201

Als gevolg van de ontwikkeling van KKC West wordt verwacht dat de gemeente na oplevering van deze nieuwe voorziening het eigendom verkrijgt van het schoolgebouw aan de Beeldsnijdersdreef 201 (Emile Weslyschool) In de actualisatie van het IHP Primair onderwijs en speciaal onderwijs kindcentra en het nog vast te stellen IHP Voortgezet onderwijs wordt bezien of deze locatie kan worden ingezet als doorstroomlocatie voor tijdelijke huisvesting.

Inschatting van het risico: Kosten zijn reeds meegenomen bij het risico leegstand (paragraaf 7.2.5)

7.2.6.2 Sportaccommodaties

Herontwikkelingspanden Sport

Voor eventuele her te ontwikkelen binnensportaccommodaties wordt verwezen naar paragraaf 7.1.4.4 'demografische druk'.



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) kregen 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. Ook het erfpachtrecht van VV GeusseltSport komt in aanmerking voor verlenging. Vorenstaande is deels afgerond en deels moet het nog worden geëffectueerd.

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. werd een plan ontwikkeld voor 10-jarig gebruik ten behoeve van ZMP-ers. Dit behelst een uitgifte in erfpacht aan een corporatie; dit is inmiddels geëffectueerd via een notariële akte. 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.

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.

7.2.6.3 BOG

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 (zie ook paragraaf Onderwijs)
- Judeaweg 110 (Hoeve Rome)
- Francois de Veyestraat 8

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 2023

De gemeente verhuurt thans alle MECC-onderdelen aan MECC Maastricht BV waarvoor begin 2017 een tijdelijk addendum, aanvullend op de bestaande/lopende huurovereenkomsten, is gesloten tussen de gemeente en MECC Maastricht BV (hierna MECC). Per 1 januari 2023 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: dit terrein is verhuurd aan derden, voornamelijk bedrijven, en behoort niet direct tot het Mecc-complex. P0 wordt wel sporadisch door Mecc gebruikt als extra (uitwijk)capaciteit in noodsituaties. Naar verwachting zal P0 in de loop van c.q. na 2024/2025 niet meer beschikbaar zijn voor het Mecc i.v.m. een herontwikkeling ter plaatse.

Parkeerterrein P9 – gelegen aan de Demertdwardsstraat- 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 1-1-2023. 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.

Vanwege sterk gestegen (onvoorziene) onderhoudskosten alsmede als gevolg van de exorbitante prijsstijgingen van energie én sterk gestegen prijsinflatie is de huidige bestemming van de bestaande kredietfaciliteit in mei 2023 verruimd tot “gevolgen Covid-19, energiecrisis en prijsinflatie”.

Daarnaast wordt de huur vanaf 2024 verlaagd met € 150.000 per jaar. Deze huurverlaging zal vierjaarlijks worden geëvalueerd en indien nodig worden herzien op basis van actuele prognoses en marktconformiteit van de huur. De dekking van de jaarlijkse huurverlaging wordt ten laste gebracht van het positieve begrotingssaldo en heeft hierdoor geen impact op het exploitatieresultaat van het Mecc binnen Vastgoed. Tot slot is besloten om de financiële positie van het Mecc te versterken door middel van een storting van aandelenkapitaal van € 4,5 mln. vanuit het rekeningresultaat 2022 van de Gemeente Maastricht.

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.

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 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 vervolgens 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 het onderzoek naar een haalbare businesscase zijn meerdere varianten onderzocht. Conclusie van het rapport is dat slechts één scenario mogelijk is, namelijk het scenario dat basisschool Wyck, De Talententuin en Samen Spelen op de locatie van het voormalige Kumulus gebouw (Sint Maartenspoort) inpasbaar is mits een deel van het aanbod van Samen Spelen blijft gehuisvest op de Franciscus Romanusweg (i.p.v. 3 panden vallen daardoor 2 panden vrij), alternatieven voor het bewegingsonderwijs worden gezocht én we als gemeente afwijking van onze lokale regels toestaan voor buitenruimte.





Nu het gewenste scenario in beeld is gebracht is er in navolging hiervan door een extern bureau aan aanvullend haalbaarheidsonderzoek waarin de belangrijkste aspecten op hoofdlijnen zijn verkend: ruimtelijke inpasbaarheid, mobiliteit, archeologie, financiën en bewegingsonderwijs. Naar verwachting worden de uitkomsten hiervan medio 2024 kenbaar gemaakt en zal de businesscase worden meegenomen in de actualisatie van het IHP Primair onderwijs en speciaal onderwijs kindcentra. De kosten van de leegstand komen ten laste van Onderwijshuisvesting i.v.m. de claim op het pand.

Risico's

#	Omschrijving risico
1	Indien het initiatief vanuit Onderwijs niet haalbaar blijkt baar te zijn komen de leegstandskosten terug bij de BOG portefeuille

Het reële risico voor het pand Sint Maartenspoort 2 wordt voor de MPG 2023 ingeschat op PM.

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 RKC'07 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. In 2023 is de verkoopprocedure opgestart en in december 2023 is het woongedeelte en voormalige kantine verkocht. De huidige gebruikers van de schuur en de kinderboerderij zal een huurovereenkomst aangeboden worden. Hiervoor is een proces, inclusief procesbegeleider, opgezet om te komen tot 1 hoofdhuurder. Hiermee kan (op zijn minst voor een deel) ontruiming worden voorkomen. Omdat dit proces nog loopt en de uitkomst hiervan nog onzeker is, is het risico derhalve op dit moment lastig te kwantificeren. Het streven is om vanaf 1 januari 2025 de huidige gebruikers een huurovereenkomst aan te bieden.

De maatschappelijke bestemmingswens moet langdurig worden geborgd. De kosten van leegstand zijn tot 2021 gedekt uit het budget herijking herstructurering. Vanaf 2021 tot en met 2023 zijn de verdere kosten van de leegstand en de tenderprocedure ten laste gebracht van de verkoopopbrengst. Vanaf 1 januari 2024 tot 1 september 2024 zullen de leegstandskosten van de schuur en de kinderboerderij ten laste komen van de exploitatie. Gesprekken om na 1 september 2024 de leegstandskosten ten laste van het beleidsveld Sociaal te brengen vinden nog plaats. Dit pand betreft een zogenaamd 'Sociaal Cultureel Maatschappelijk pand' waarvoor jaarlijks een bijdrage via de begroting wordt ontvangen van het beleidsveld Sociaal.



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 2023 ingeschat op € 20.000 + PM. Hiervoor is geen dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object.

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 is 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 kan worden omdat het daarna wellicht ingezet dient te worden voor de hoogwaterproblematiek. In 2022 is



samen met Economie en Cultuur en de vastgoedbeheerder Ipal bekeken of het pand ingezet kon worden voor Broedplaats Qeske. Dit heeft per 1 januari 2023 ook geleid tot een huurovereenkomst. Vanaf 1 juli 2023 is het pand door de broedplaats volledig in huur genomen. Hiervoor zijn de ingebruikgevingen met de huidige gebruikers, die hier jaren om niet gevestigd waren, beëindigd. 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. Deze investeringen vergen echter aanpassingen in de stroomvoorziening, die niet voorzien waren. Onderzoek naar de kosten hiervan lopen nog. Het plaatsen van de zonnepanelen kan daarom nog niet uitgevoerd worden. Tevens wordt in de voormalige loods een circulaire werkplaats gerealiseerd waarvoor ook diverse aanpassingen in de stroomvoorziening nodig zijn. Deze aanpassingen moeten eerst plaatsvinden voordat de aanpassingen ten behoeve van de zonnepanelen uitgevoerd kunnen worden.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Duurzaamheidsmaatregelen

Het reële risico voor het pand Francois de Veyestraat 8 wordt voor de MPG 2024 ingeschat op 30.000 + PM. Hiervoor is geen dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object.

Samenvatting resultaten herontwikkelingspanden BOG

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		€ 50.000 + PM

Samenvatting totale risico herontwikkelingspanden:

Deelportefeuille	Risico/ ontwikkeling
Onderwijshuisvesting	/
Sportaccommodaties	/
BOG	€ 50.000 + PM
OOG	/
Totaaltelling risico's herontwikkelingspanden	€50.000 + PM

De reële risico-inschatting voor de herontwikkelingspanden bedraagt voor de MPG V 2023 50.000 + 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 7.3.5).

7.2.7 Verkopten

7.2.7.1 Onderwijshuisvesting

Vanwege de ontwikkelingen binnen het onderwijsveld (vergrijzing, ontgroening, spreidingsplannen) zal per vrijkomend object onderzocht worden of wordt overgegaan tot verkoop, herbesteding of sloop. In 2023 zijn geen panden verkocht en in 2024 zijn geen verkopen voorzien.

7.2.7.2 Sportaccommodaties

Ten aanzien van de sportportefeuille hebben in 2023 geen verkopen plaatsgevonden en zijn geen verkopen voorzien in 2024.

7.2.7.3 BOG

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 2024 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 lage 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 Maastricht.

In december 2023 is het woongedeelte en de voormalige kantine van Judeaweg 110 verkocht.

Dit risico wordt voor de BOG portefeuille voor de Brigidastraat op nihil vanwege positieve opbrengst geschat en op PM geschat in verband met nog onduidelijkheid over toekomstige verkopen.

7.2.7.4 OOG

Voor de portefeuille OOG geldt een voorgenomen grondruil in Itteren en een verkoop van grond aan de Randwijcksingel. Verder verzoeken om verkoop (o.a. Pasestraat, Bosscherweg) worden op haalbaarheid en wenselijkheid onderzocht. Het Didam-arrest is hierop van grote invloed.



Dit risico wordt voor de OOG portefeuille voor de grondruil in Iitteren en de grondruil op Randwijcksingel op nihil vanwege positieve opbrengst geschat en op PM geschat in verband met nog onduidelijkheid over toekomstige verkopen.

Deelportefeuille	Risico/ ontwikkeling
Onderwijshuisvesting	/
Sportaccommodaties	/
BOG	PM
OOG	/
Totaaltelling risico's verkopen	PM

7.3 Resultaten

7.3.1 Resultaten onderwijshuisvesting

Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat is € 60.000. Het resultaat is beïnvloed door enerzijds hogere huuropbrengsten van leegstaande locaties of locaties in gebruik door kinderopvangorganisaties, terwijl anderzijds de gestegen energiekosten hebben geleid tot meer kosten.

Het resultaat op bijzondere baten en lasten is € 296.000 negatief en met name ontstaan door de kosten voor het herstellen van ontstane schade door wateroverlast, waarvan de verzekering omwille van het eigen risico niet alles afdekt.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2023	Resultaat bijzondere baten / lasten 2023
Onderwijshuisvesting	€ 60.000 +/+	€ 296.000 -/-

Vooruitblik

Het huidige IHP Primair onderwijs is uitgegaan van een krimpend leerlingenaantal. Op grond van de meest recente leerlingenaantallen blijkt dat er de komende jaren rekening moet worden gehouden met toenemend leerlingenaantal, zoals reeds in paragraaf 7.1.4.4. beschreven. Gemeente, schoolbesturen en partners in de voorschoolse voorzieningen hebben de ambitie uitgesproken om meer integrale oplossingen te bieden voor onderwijs en opvang, bijvoorbeeld in de vorm van een Kern Kindcentrum (KKC) of Integraal Kindcentrum (IKC). Deze integrale oplossing zou in eerste instantie gezocht worden binnen de (toekomstige) leegstand binnen de scholen voor primair onderwijs. Gezien het feit dat we te maken hebben met een groeiend aantal leerlingen die het primair basisonderwijs bezoeken is erin steeds mindere mate sprake van leegstand. In bestaande locatie zien we momenteel een spanning ontstaan in de normatieve en feitelijke ruimtebehoefte, wat kan leiden tot uitbreidingsverzoeken. De huisvesting kan worden gevonden in bestaande panden (herbestemming) of in bouw van extra m² op de bestaande locatie.

De te verwachten resultaten zijn bepaald aan de hand van de ingeschatte risico's uit paragraaf 7.2. Deze 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 2024
Onderwijshuisvesting	PM	€ 391.500 -/-

7.3.2 Resultaten sportaccommodaties

Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat (exclusief resultaat apparaatskosten) 2023 ziet er als volgt uit:

Binnensport	€ 4.500
Buitensport	€ 22.000
Geusseltstadion	€ 5.500
Geusseltbad	€ 65.000

Er zijn in 2023 met name kleine voordelen ontstaan op het klein onderhoud. 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 krimpgeboden zoals bij noodzakelijke sloop.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2023	Resultaat bijzondere baten / lasten 2023
Sportaccommodaties	€ 102.000 +/+	€ 5.000 -/-

Vooruitblik

Voor 2023 werd voor de portefeuille voor binnensport en buitensport gehoopt op minimaal een neutraal resultaat. Dat is gelukt. Overall een mooi – want positief – resultaat.

Voor het Geusseltbad geldt dat het resultaat over 2023 leidt tot een positieve verwachting voor 2024. Er kan € 1.3 mln. 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 Q4-2024/Q1-2025.

De te verwachten resultaten zijn bepaald aan de hand van de ingeschatte risico's uit paragraaf 7.2. Deze 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 2024
Sportaccommodaties	PM	€ 386.712

7.3.3 Resultaten BOG

Terugblik

Het reguliere bedrijfsresultaat 2023 (exclusief apparaatskosten) komt uit op een negatief resultaat van € 147.000. Dit negatieve resultaat wordt met name veroorzaakt door de hoge kosten van correctief- en mutatie onderhoud en de hoge energiekosten als gevolg van de prijsstijgingen op energietarieven.

Een aantal panden zijn in bovenstaande paragrafen al verder toegelicht (Ontwikkelpanden).

Het resultaat uit bijzondere baten en lasten heeft voor 2023 een negatief saldo van € 102.700. Deze kosten worden veroorzaakt door de terugkeer van het Leger des Heils naar de Statensingel 9-11, de onthuring van de Brigidastraat, een hekwerk van de Romeinsebaan 299 en de verbouw van de Boschstraat 45. Eveneens zit hier een bijdrage aan het project aan de Wilhelminasingel bij ter hoogte



van € 75.000, maar dat bedrag wordt via de Reserve Overloop vergoed vanuit de ontvangen verkoopopbrengst van de St Maartenslaan 26 uit 2022, waardoor er per saldo sprake is van een neutraal resultaat.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2023	Resultaat bijzondere baten / lasten 2023
BOG	€ 147.000 -/-	€ 102.700 -/-

Vooruitblik

Bij het opmaken van de BERAP 2023 en Jaarrekening 2023 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 wat betreft de portefeuille Bebouwd Onroerend Goed zijn er tweetal objecten die een risico vormen ten aanzien van de coronaregelingen. Met de betreffende huurders zijn hierover separate afspraken gemaakt. Over het verloop van deze afspraken zal in de Berap opnieuw gerapporteerd worden.

De te verwachten resultaten zijn bepaald aan de hand van de ingeschatte risico's uit paragraaf 7.2. Deze 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 2024
Reguliere panden BOG	PM	€ 91.193 -/-
Herontwikkelingspanden	PM	€ 50.000 -/- + PM
TOTAAL BOG-portefeuille	PM	€ 141.193 -/- + PM

7.3.4 Resultaten OOG - portefeuille

Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat (exclusief resultaat apparaatskosten) bedraagt € 200 negatief.

Het resultaat bijzondere baten/ lasten bedraagt € 31.000 positief.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2023	Resultaat bijzondere baten / lasten 2023
OOG	€ 205 -/-	€ 31.000 +/-

Vooruitblik

Voor 2023 werd 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, lieten 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 zorgde. De voor eind 2024 voorziene verpachting van zo'n 26,5 hectare vrijgekomen agrarische grond zal in seizoen 2023-2024 zorgen voor een hogere pachtopbrengst.

De te verwachten resultaten zijn bepaald aan de hand van de ingeschatte risico's uit paragraaf 7.2. Deze 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 2024
OOG	PM	€ 120.000 -/-
TOTAAL OOG-portefeuille	PM	€ 120.000 -/-

7.3.5 Resultaten Vastgoedportefeuille op het weerstandsvermogen

Terugblik

De resultaten 2023 voor de vastgoedportefeuille bedragen:

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2023	Resultaat bijzondere baten / lasten 2023
Onderwijshuisvesting	€ 60.000 +/+	€ 296.000 -/-
Sportaccommodaties	€ 102.000 +/+	€ 5.000 -/-
BOG	€ 147.000 -/-	€ 102.700 -/-
OOG	€ 205 -/-	€ 31.000 +/+
TOTAAL Vastgoedportefeuille	€ 14.795 +/+	€ 372.700 -/-

Het regulier bedrijfsresultaat voor 2022 bedroeg € 309.000 negatief. In 2023 bedraagt het reguliere bedrijfsresultaat € 14.795 positief. Het regulier bedrijfsresultaat in 2023 is hierbij ten opzichte van 2022 gestegen met € 323.765.

In 2023 is de vastgoedportefeuille geconfronteerd met de gevolgen van de gestegen prijzen voor energie en onderhoud. Daarnaast heeft extreme regenval voor schade door wateroverlast gezorgd. Daar waar de verzekering geen dekking voorziet, bijvoorbeeld omwille van de voorwaarden of het eigen risico, heeft de gemeente zelf de herstellkosten moeten dragen. Financieel uitte deze kosten zich in het negatieve resultaat op bijzondere baten en lasten.

Buiten deze incidentele, externe invloeden, kan overall gesteld worden dat de vastgoedportefeuille een goed bestendig resultaat behaald heeft over 2023. De verwachting is dan ook dat dit in 2024 gecontinueerd zal worden.

Vooruitblik

De te verwachten resultaten zijn bepaald aan de hand van de ingeschatte risico's uit paragraaf 7.2. Deze 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 2024
Onderwijshuisvesting	PM	-/- € 391.500
Sportaccommodaties	PM	-/- € 386.712
BOG	PM	-/- € 141.193 + PM
OOG	PM	-/- € 120.000
TOTAAL Vastgoedportefeuille	PM	-/- € 1.039.405 + PM



De benodigde weerstandscapaciteit bedraagt voor de totale vastgoedportefeuille:

Deelportefeuille	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2023 structureel	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2024 structureel	Benodigde weerstandscapaciteit in 2023	Benodigde weerstandscapaciteit in 2024
TOTAAL vastgoedportefeuille	PM	PM	€ 743.500 + PM	€ 1.039.405 + PM

De structureel benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2024 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 in 2024 herijkt en ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. De besluitvorming inzake het voortgezet onderwijs heeft gedurende 2023 in afwachting van het advies van de onafhankelijke commissie ARVO stilgelegen.

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 werd rekening gehouden met een benodigd weerstandsvermogen van € 743.500 + PM en steeg de benodigde weerstandscapaciteit met afgerond € 272.500 ten opzichte van de MPG 2021. Voor de MPG 2023 is de benodigde weerstandscapaciteit met € 295.905 gestegen ten opzichte van vorig jaar.

In onderstaande tabel zijn per deelportefeuille de verschillen in verwachte benodigde weerstandscapaciteit tussen de MPG 2022 en MPG 2023 te zien.

Deelportefeuille	Verwacht resultaat voor 2023 MPG 2022	Verwacht resultaat voor 2024 MPG 2023
Onderwijshuisvesting	-/- € 209.000	-/- € 391.500
Sportaccommodaties	-/- € 35.000 - PM	-/- € 386.712
BOG	-/- € 464.500 - PM	-/- € 141.193 + PM
OOG	-/- € 35.000 - PM	-/- € 120.000
TOTAAL Vastgoedportefeuille	-/- € 743.500 - PM	-/- € 1.039.405 + PM

De portefeuille BOG laat een verbetering van het verwacht resultaat zien ten opzichte van de MPG van vorig jaar (circa € 323.000). De overige portefeuilles laten een verslechtering zien van het resultaat, met name bij Sportaccommodaties (circa € 352.000) Het te verwachten resultaat voor 2024 van de Portefeuille onderwijshuisvesting en OOG verslechtert met respectievelijk € 182.500 en € 85.000. De afname van het verwacht resultaat tussen MPG 2022 en MPG 2023 voor de vastgoedportefeuille bedraagt -/- € 295.905

In hoofdstuk 9 wordt de benodigde weerstandscapaciteit ad. € 1.039.405 + PM meegenomen in de totaalstelling van de benodigde weerstandscapaciteit voor Vastgoed en Projecten.



8. OVERIGE MAJEURE PROJECTEN

8.1 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 MPGVB zijn de projecten Stad en Spoor en Vestingwerken opgenomen.

Bij het opstellen van de MPGVB 2024 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.

8.2 Uitgangspunten

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

8.3 Overige majeure projecten

8.3.1 STAD EN SPOOR

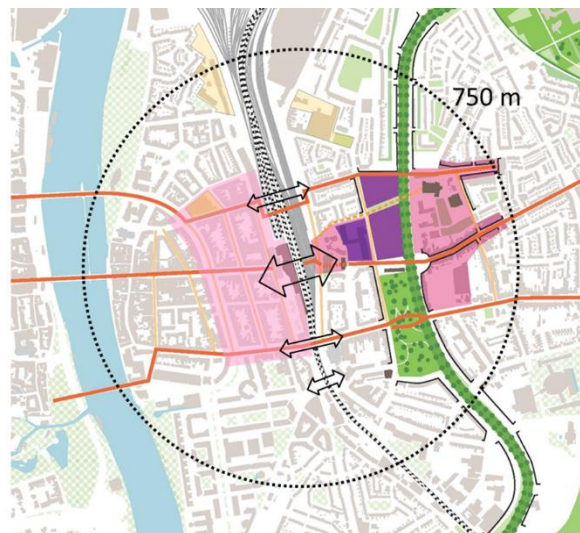
Plangegevens

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.

Met onze partners werken we georganiseerd in diverse deelprojecten aan deze integrale gebiedsontwikkeling die opgenomen is in de Omgevingsvisie Maastricht. Als gemeente initiëren en coördineren we de samenwerking, geven we richting aan de inhoudelijke ambities en bewaken de samenhang en integratie van de diverse belangen in het gebied.

In Stad en Spoor staan drie ambities centraal, zoals vastgesteld door uw gemeenteraad in de Ambitienota 'Over het Spoor' d.d. 12 februari 2019. De drie strategische doelen zijn:

1. De doorontwikkeling van het station van Maastricht van kopstation naar internationaal knooppunt;
2. Het doorbreken van de spoorbarrière en transformeren van het stationsgebied tot een aantrekkelijke ontmoetings- en verblijfplek;
3. Het maken van een tweede voorkant van het station aan wat nu de achterzijde is.





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.

1. Herinrichting van de kruising Wilhelminasingel - Sint Maartenslaan

Stand van zaken: Herinrichting Wilhelminasingel wordt voorbereid, realisatie is voorzien in 2025.

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: In oktober 2023 is er in geheel Wyck (op adres, dus zowel bij inwoners en ondernemers) een enquête verspreid tav autoluw Wyck. In januari 2024 is er ook een enquête ingevuld door Maastricht Forum, gericht op de inwoners van Maastricht die Wyck bezoeken om te winkelen, te werken, of voor familie- of horeca bezoek.

In de eerste enquête konden mensen aangeven deel te willen nemen aan de werkgroep autoluw Wyck. Uit diegenen die zich hiervoor hebben opgegeven zijn, conform de Basisregistratie Adressen en Gebouwen verdeling in Wyck, geheel aselect de leden van de werkgroep samen gesteld. Dat zijn 12 bewoners en 4 ondernemers (1 horeca, 2 retail, en 1 overig). De werkgroep is aangevuld met 2 leden van het buurtplatform Wyck, 1 lid van Ondernemend Wyck en 1 lid van Centrummanagement. Op 20 februari heeft de eerste bijeenkomst van de werkgroep plaatsgevonden. Voor de zomer van 2024 vinden naar verwachting nog 2 bijeenkomsten plaats. Vooralsnog is het de insteek om de pilot in 2025 uit te gaan voeren. De vorm en de duur van de pilot worden door de werkgroep besproken. Dit zal als zwaarwegend advies worden voorgelegd aan het bestuur.

3. Groene Loper als een 30 km/ u zone inrichten

Stand van zaken: in december 2023 is de 30 km-zone ingesteld d.m.v. bebording (stap 1), een aanpak voor een passende weginrichting van de Groene Loper wordt medio 2024 ter besluitvorming aan het college voorgelegd (stap 2) en in de tweede helft van 2024 wordt gestart met een communicatie- en gedragsaanpak om de verkeersveiligheid op de middenstrook te vergroten (stap 3).

4. Transferknelpunt

Stand van zaken: ProRail onderzoekt in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur & Waterstaat, Provincie Limburg en Gemeente Maastricht welke kansrijke oplossingen er zijn voor het vervangen van de huidige passerelle. Voor het Rijk vormt de passerelle en zogenaamd transferknelpunt, waarbij er kortweg te weinig ruimte is voor treinpassagiers op de trappen in de passerelle. Onderdeel van de studie is ook een zogenaamde interwijkverbinding, een goede verbinding dwars op het spoor voor voetgangers en fietsers, waarmee de spoorbarrière kan worden verminderd, zoals door ons wordt geambieerd.

Gedurende 2023 werden kansrijke oplossingen nader uitgewerkt en besproken in het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO MIRT) van 9 november 2023. Uw raad is daarover geïnformeerd via de raadsinformatiebrief d.d. 17 november 2023. Om de studie te



bespoedigen zal ProRail in de volgende fase de studie versmallen en beperken tot enkele varianten. Dit versnellingsproces loopt op dit moment. In het BO MIRT hebben wij afgesproken dat in het derde kwartaal van 2024 de verschillende varianten uitgewerkt zijn, zodat ze tegen elkaar kunnen worden afgewogen. Zoals hiervoor dus aangegeven trekt de gemeente in het MIRT op met Rijk en regio om onderwerpen te agenderen en procesmatige en financiële vervolgbesluiten te nemen. Uw raad zal worden geïnformeerd over de onderzoeksresultaten zodra ProRail het onderzoek heeft afgerond.

5. Gebiedsvisie

Stand van zaken: Om meer gevoel te krijgen bij de woningbouwpotentie van het stationsgebied stellen we in 2024 een integrale gebiedsvisie op. Een eerste ruimtelijke aanzet hiertoe is gemaakt in het Wenkend Perspectief. Naast wonen gaat het nadrukkelijk ook over thema's als werken, bereikbaarheid, groen en water. Een concretiseringslag wordt op dit moment gemaakt in de vorm van een concreet woningbouwbod. Onder regie van de Provincie, werken de gemeentebesturen van de zes intercitystations in Limburg aan een Limburgs bod voor woningbouw. Deze verkenning resulteert in een bod aan het Rijk, en ook in een eerste concept gebiedsvisie voor de stad Maastricht. Daarbij worden ook dwarsverbanden gelegd met bijvoorbeeld de MIRT-verkenning Zuidelijk Maasdal. Uw raad zal worden geïnformeerd over het bod aan het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving (BOL) op 19 juni 2024. De gebiedsvisie zal definitief worden vormgegeven in de geactualiseerde Omgevingsvisie. Daar is uw raad voor aan zet in het tweede kwartaal van 2025. Immers al deze aspecten vragen om een integraal beeld en kader hoe de gemeente de stad (ruimtelijk) de komende jaren voornemens is verder te ontwikkelen. In deze Omgevingsvisie streeft het college een helder en integraal voorstel neer te leggen waar allerlei (deel-)thema's bij elkaar komen en definitief richting biedt voor de komende jaren.

Raadsbesluit Begroting 2024:

Voor de komende jaren zijn voor de ambities specifiek voor de stationsomgeving in 2024 € 75.000,- in 2024 gereserveerd, € 25.000,- in 2025 en € 25.000,- in 2026 gereserveerd.



8.3.2 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 bezweeken deel van de muur was tijdens restauratiewerkzaamheden al een uitbuiking geconstateerd.



Restauratie Walmuur

De werkzaamheden naar aanleiding van het instorten van een deel van de vestingmuur in maart 2019 hebben zich in eerste instantie beperkt tot het consolideren en veiligstellen van de nog resterende muurdelen middels 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 € 3,2 mln. Inclusief de € 400.000,- ontvangen subsidie van de Provincie werd dat € 3,6 mln.

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.

Het ontwerp van de walmuur (courtinemuur) gaat uit van restauratie inclusief 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.

Restauratie Rondeel

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 verdachte uitbuiking geconstateerd. Daarvoor is het gehele rondel uitgegraven moeten 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 én is ook de noodzaak voor de restauratie van het rondel vastgesteld.

Om de restauratie van het rondel goed te laten aansluiten op de restauratie van de walmuur is een overkoepelend inrichtingsplan gemaakt. Eind 2022 is zowel de restauratieaanpak voor de walmuur, het



rondeel én het voorlopige inrichtingsontwerp vastgesteld kunnen worden. In april 2023 was de vergunning voor de restauratie van de walmuur (courtinemuur) onherroepelijk en is de aanbestedingsprocedure opgestart voor de selectie van een bouwteampartner (mogelijk later aannemer) voor de consolidatie (deels reconstructie, deels restauratie) van zowel de courtinemuur als het ronddeel.

Inmiddels is de impact van de restauratie van het ronddeel inzichtelijk geworden, uitgewerkt en is de omgevingsvergunning aangevraagd. Ook het definitieve inrichtingsplan is uitgewerkt waarvoor binnenkort vergunning kan worden aangevraagd

In samenwerking met bouwteampartner bouwcombinatie Koninklijke Woudenberg – Laudy v.o.f. zijn in september 2023 de totale investeringskosten voor de restauratie van de muur, het ronddeel en het inrichtingsplan globaal geraamd. Duidelijk was dat er aanvullende financiering nodig zou zijn vanuit aanvullende jjaarschijven MJIP vestingwerken, maar nog onbekend hoeveel. De bouwcombinatie heeft op dat moment een GO gekregen de restauratieplannen verder uit te werken en de uitvoering van de restauratie van de courtinemuur voor te bereiden en op te starten zodat de winterperiode gebruikt kon worden voor het demonteren van de muur. In april 2024 zijn de definitieve investeringskosten vastgesteld in het bouwteamoverleg en deze bedragen in totaal €10 mln.

Voor de restauratie van het ronddeel was tot dan toe enkel 2x € 750.000 (aanvullend) vanuit het MJIP Vestingwerken gevoteerd, waarmee de stabilisatie en destructief/bouwhistorische onderzoeken en het ontwerp zijn bekostigd.

Om de voorbereidende werkzaamheden van de bouwcombinatie te kunnen opstarten is nog eens € 2,0 mln. budget beschikbaar gesteld vanuit het jaarrekening resultaat 2022 wat het momenteel totaal beschikbare budget voor de restauratie (inclusief dus de walmuur) op € 7,1 mln. brengt. Dat is echter nog niet afdoende om de totale restauratie te kunnen bekostigen. Er dient nog € 2,9 mln. uit toekomstige jaarschijven MJIP vestingwerken te worden gedekt, danwel uit andere middelen bekostigd te worden.

Om de gemeenteraad en de stad op een juiste manier te blijven betrekken worden regelmatig openstellingen en rondleidingen verzorgd en zijn er diverse filmpjes opgenomen die via de communicatiekanalen van de gemeente gedeeld worden.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Planning <ul style="list-style-type: none">• Financiering• Onvoorziene technische gebreken
2.	Omgevingsmanagement <ul style="list-style-type: none">• Stikstof
3.	Financieel <ul style="list-style-type: none">• Verontreinigd slib in vijver



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
Subsidie Provincie	€ 400.000
	€ 3.600.000 (walmuur)
Budget uit MJIP Vestingwerken (jaarschijf 2023):	€ 750.000
Budget uit MJIP Vestingwerken (jaarschijf 2023):	€ 750.000
	€ 1.500.000 (rondeel)
<u>Jaarrekening resultaat 2022</u>	<u>€ 2.000.000</u>
Totale dekking	€ 7.100.000 (walmuur + rondeel)
Geraamde investeringskosten	€ 10.000.000
Nog te dekken uit MJIP Vestingwerken	€ 2.900.000

Omschrijving	Resultaat (gerealiseerd)	Resultaat (budget)	Totaal
	Historische kosten	Opbouw scenario	
Fase 1: Stabilisatie en veiligstelling walmuur	735.000		
Fase 2/4/5: Opbouw en reconstructie walmuur/rondeel en inrichting	-	7.600.000	
Fase 3: Stabilisatie en veiligstellen rondeel	865.000		
Bijkomende kosten + onvoorzien	-	800.000	
Totaal	1.600.000	8.400.000	10.000.000



9. RESULTATEN, WEERSTANDSVERMOGEN EN ALGEMENE RESERVE

9.1 Totaalresultaten risicoanalyse

Resultaten risicoanalyse en benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2024:

	Resultaten risicoanalyse / Reële scenario (CW) 2024	Benodigde weerstands- capaciteit (CW) 2024	Benodigde weerstands- capaciteit (CW) 2023 (MPGV2022)
Bouwgrond in exploitatie (BIE)	3.236.719	4.734.105	4.727.522
Private initiatieven	-205.000 +PM	205.000 + PM	220.000 + PM
Bouwprojecten	0	4.484.833 + PM	376.514
Overige plannen Ontwikkeling	-605.000 + PM	605.000 + PM	449.000 + PM
Deelnemingen (incl. Belvedere):	-30,7 mln. + PM	32,7 mln. + PM	31,0 mln. + PM
Vastgoedportefeuille:	-1.039.405 + PM	1.039.405 + PM	743.500 + PM
TOTAAL	- 29,31 mln. + PM	43,77 mln. + PM	37,52 mln. + PM

Het totale tekort van het reële scenario bedraagt voor de grond- en vastgoedexploitaties per 01.01.2024 € 29,31 mln. + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de grond- en vastgoedexploitaties bedraagt per 01.01.2024 € 43,77 mln. + PM. Het verschil in benodigde weerstandscapaciteit ten opzichte van de MPGV 2022 ad. +/- € 6,25 mln. wordt met name verklaard door:

- 1) **Bouwprojecten**
In de MPGV 2023 zijn voor het eerste jaar de zeven bouwprojecten met betrekking tot de onderwijsportefeuille en sportaccomodaties toegevoegd. Dit resulteert in een toename van de benodigde weerstandscapaciteit van afgerond € 4,1 mln. (zie hoofdstuk 3)
- 2) **Vastgoedportefeuille**
De reële risico inschatting en daarmee ook de benodigde weerstandscapaciteit valt afgerond € 0,3 mln. negatiever uit ten opzichte van de MPGV 2022 (zie hoofdstuk 7).
- 3) **Overige plannen Ontwikkeling**
De benodigde weerstandscapaciteit valt afgerond € 0,15 mln. negatiever uit ten opzichte van de MPGV 2022 (zie hoofdstuk 5)
- 4) **Deelnemingen**
De onrendabele top is met € 0,3 mln. afgenomen maar door toename van de projectspecifieke risico's is de benodigde weerstandscapaciteit van de deelneming Belvédère per saldo met € 1,7 mln. toegenomen ten opzichte van de MPGV 2022. (zie hoofdstuk 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 per 1 januari 2023 is vastgesteld door de gemeenteraad.

9.2 Het benodigde weerstandsvermogen

In deze MPGVB 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 10.1 en 10.2. 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 € 43,77 mln.+ PM wordt in de jaarrekening 2023 in relatie gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.



10. BIJLAGEN

10.1 Bijlage 1; Aanpak MPGV

Het instrument MPGV is in 2013 geïntroduceerd binnen de gemeente Maastricht. Om tot deze MPGV te komen is de volgende aanpak gehanteerd.

Risicomanagement

Voor de onderbouwing van de MPGV 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 MPGV noodzakelijke gestructureerde, uniforme aanpak.

Bij het opstellen van de onderbouwing van de MPGV 2023 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 7, 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 01.01.2024. Actualisatie gebeurt in ieder geval jaarlijks als onderdeel van het jaarrekeningtraject. De volgende integrale actualisatie is in het kader van de jaarrekening 2024. Dit betekent dat voorjaar 2025 een geactualiseerde MPGV beschikbaar is op basis van de situatie per 01.01.2025.

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.

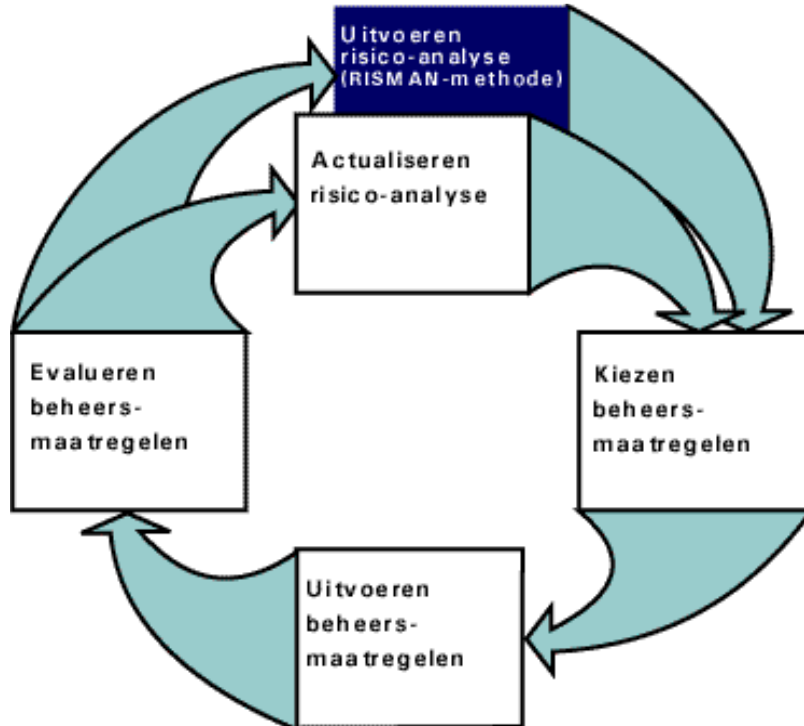
Stap 4 Kwantificeren van de geïdentificeerde risico's (kans x gevolg) en waar mogelijk uitdrukken in een risicobedrag.

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**.

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.

10.2 Bijlage 2; Uitgangspunten en parameters

Voor de MPG 2023 zijn de volgende uitgangspunten en parameters gehanteerd.

10.2.1 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 gemeenten¹⁰ 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 2023.
- In het **worst case scenario** wordt de uitgifte van de bouwterreinen 2 jaar vertraagd ten opzichte van het reële scenario.

¹⁰ onder andere de gemeenten Eindhoven, Zwolle en Den Haag



- 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 weerstandsvermogen 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 MPGVB 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 2.4 wordt de totaal benodigde weerstandscapaciteit van alle BIE weergegeven.

In hoofdstuk 9 worden de resultaten van de hoofdstukken 2 tot en met 7 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 MPGVB 2023 zijn in onderstaande tabel gedefinieerd.

	Rente 2024 e.v.	Kosten 2024	Kosten 2025/ 2026.	Kosten 2027 e.v.	Opbrengsten 2024	Opbrengsten 2025/2026	Opbrengsten 2027 e.v.	Wijziging uitgifte termijn
reële scenario	1,25%	3%	2%	2%	2%*	2%*	2%*	
worst case	3%	5%	4%	4%	-2%	-2%	-2%	2 jaar vertraging
Wegingsfactor worst case	25%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
best case	0%	1%	0%	0%	4%	4%	4%	2 jaar Versnelling

* Met uitzondering van:

-Kantoorlocaties: 2024 e.v. 0% (Voor toelichting wordt korthedshalve verwezen naar de Nota Grondprijzen 2020 / Grondprijzenbrief 2024).

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 2023 bedraagt dit rentepercentage 0,77%. 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 MPGVB 2023. Door investeringen zal naar verwachting 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 Augustusraming 2023 (concept Macro Economische Verkenning 2024) van het Centraal Planbureau (CPB), welke is gepubliceerd op 17 augustus 2023 en de Macro Economische Verkenning 2024 van het CPB, gepubliceerd op 19 september 2023 groeit de Nederlandse economie in 2023 met 0,7% en in 2024 met 1,5%. De koopkracht herstelt na eerdere forse daling dankzij stijgende lonen met 1,8% in 2024. Het aantal mensen in armoede blijft door de inkomensondersteunende maatregelen in 2024 gelijk aan 2023 (4,8%). De armoede onder kinderen daalt van 6,2% in 2023 naar 5,1% in 2024. De laatste jaren heeft de Nederlandse economie een aantal grote schokken verrassend goed doorstaan. De coronacrisis, de oorlog in Oekraïne en de energiecrisis, de hoge inflatie en de stijgende rente hadden grote gevolgen voor veel huishoudens en bedrijven, maar de economie als geheel bleek veerkrachtig. Wel kromp de economie licht in de eerste kwartalen van 2023, vooral door dalende uitvoer en consumptie. Voor heel 2023 en ook voor 2024 wordt een magere economische groei verwacht. De inflatie blijft met 3,9% in 2023 en 3,8% in 2024 langer hoog dan eerder werd verwacht.

In de MPG 2022 was voor het reële scenario de kostenstijging gezet op 6% voor 2023, 3% voor 2024 – 2025 en 2% vanaf 2026; In de MPG 2023 is voor 2024 een kostenstijging van 3% meegenomen. Voor de periode 2025-2026 wordt 2% aangehouden en vanaf 2027 wordt eveneens 2% gehanteerd. De kostenstijging voor 2024 (3%) in de MPG 2023 is gelijk gebleven aan het percentage in de MPG 2022 met name door de stabilisering van de prijsstijgingen in de markt ten opzichte van de situatie van ruim een jaar geleden. Dit laatste wordt ook bevestigd in de Outlook Grondexploitaties 2024 van Metafoor (december 2023) en Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2024 van Stadkwadraat (december 2023). Voor het best case scenario is ingezet op 1% kostenstijging voor 2024, identiek aan de MPG 2022, 0% voor de jaren 2025-2026 vanaf 2027 is eveneens gekozen voor 0%. Voor het worst case scenario is de kostenstijging voor 2024 gesteld op 5% conform MPG 2022. Voor de periode 2025-2026 op 4% en ook voor de periode vanaf 2027 op 4%.

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 2023 zijn binnen Maastricht alleen op de woningbouwlocatie Ambyerveld bouwterreinen uitgegeven en zijn inmiddels alle vrije sectorkavels uitverkocht. In 2023 heeft geen uitgifte van bouwterrein ten behoeve van bedrijvigheid plaatsgevonden.

Voor de projecten bouwgrond in exploitatie is, met uitzondering van de kantoorlocatie Geusselt en Randwyck het percentage van de opbrengstindexering voor het reële scenario voor 2024 vastgesteld op 2% conform vastgestelde Grondprijzenbrief 2024. Voor de jaren 2025, 2026 en 2027 en verder is mede gelet op de huidige economische situatie eveneens een percentage van de opbrengstindexering aangehouden van 2%. De keuze voor deze indexeringspercentages wordt ook bevestigd in de Outlook Grondexploitaties 2024 van Metafoor (december 2023), De Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2024 van Stadkwadraat (december 2023) en de Benchmark Gemeentelijke Grondprijzen 2023-2024, uitgevoerd door Stec Groep (december 2023). Het worst case scenario is rekening houdende met het reële scenario in de lijn van de MPG 2022 gesteld op -2% voor 2024 en verder. Het best case scenario is rekening houdende met het reële scenario in lijn met de MPG 2022 voor 2024 en verder gesteld op 4%.



De wegingsfactoren voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit zijn voor de MPG 2023 opnieuw beoordeeld en hierin zijn ten opzichte van de MPG 2022 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 naar verwachting zal wijzigen) is het rentepercentage van het worst case scenario reeds bij de MPG 2017 bijgesteld van 2% naar 3%. Hierdoor is het vooralsnog niet nodig om ook de wegingsfactor bij te stellen. De wegingsfactor kostenstijging blijft conform MPG 2022 gehandhaafd op 50%.

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 MPG 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 MPG 2023 nog steeds sprake is van gematigde groei wordt de vertragingstermijn gehandhaafd op 2 jaar.

10.2.2 BELANGRIJKSTE PARAMETERS VASTGOEDPORTEFEUILLE EN OVERIGE PROJECTEN

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 de (top)risico's gedefinieerd en gekwantificeerd. Ook worden van een aantal herontwikkelingsobjecten de toprisco's separaat benoemd. De optelling van de risicobedragen die volgen uit de risicoanalyse per deelportefeuille inclusief de (aanvullende) toprisco'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 2023 en de reële verwachting voor 2024.

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 7.2.5.3).

	Rente		Kosten		Opbrengsten		Leegstand	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
reële scenario	0,50%	0,50%	5,00%	3,90%	4,30%	4,20%	2,2%	2,2%

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 2023 was deze rente geprognoseerd op 0,50% (Programmabegroting 2023). De werkelijke rente wordt uiteindelijk doorbelast naar de vastgoedportefeuille. De werkelijke rente bedraagt voor 2023 0,50%. Voor 2024 is de rente geprognoseerd op 0,50% (Programmabegroting 2024).



In de Programmabegroting 2024 bedraagt de kostenindexering 2024 4,60%. Deze indexering is conform interne richtlijnen een op een overgenomen. De opbrengstindexering voor 2024 bedraagt 4,60% en is van toepassing op alle interne verhuringen.

Voor de opbrengstindexering 2024 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 (CPI), welk voor 2024 2,8% bedraagt (febr. 2024 – febr. 2023).

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%. In 2023 is het leegstandspercentage fors gedaald tot 2,2%. Dit is tevens het leegstandspercentage voor het reële scenario van 2024. De daling van het leegstandspercentage wordt nader toegelicht in hoofdstuk 7 Vastgoedportefeuille (paragraaf 7.2.5.3).

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 is om 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.

Ook is geen kostenindexering opgenomen, omdat de in deze MPGCV opgenomen bouwprojecten allemaal aanbesteed en gecontracteerd zijn of worden, waardoor de eventuele indexering is/wordt meegenomen in de contracten.

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 5.

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 2) en volgt het de parameters van de BIE (paragraaf 10.2.1).

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.



10.2.3 RELEVANT BELEID

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 inmiddels inwerking getreden 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.



10.2.4 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 winstgevendende 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 recente ontwikkelingen met betrekking tot Netcongestie, Stikstof en PFAS en de gevolgen van de Corona crisis en oorlog Oekraïne nader toegelicht..

Vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten met ingang van 2016

Met ingang van 2016 zijn gemeenten belastingplichtig in het kader van de Vennootschapsbelasting. Deze invoering kan op termijn leiden tot een belastingplicht voor de vastgoedexploitatie en de bouwgronden in exploitatie. De fiscus heeft bevestigd dat op dit moment zowel vastgoedexploitaties (fiscaal gezien normaal vermogensbeheer alsmede verliesgevend) alsook de bouwgronden in exploitatie (fiscaal gezien verliesgevend) niet leiden tot een vennootschapsbelastingplicht. Dit proces wordt periodiek gemonitord.

Netcongestie

Op het Limburgse elektriciteitsnet is er sinds juni 2022 sprake van “transportschaarste” (lees: tekort aan capaciteit en ruimte), met “netcongestie” (lees: filevorming) tot gevolg. Inmiddels geldt deze situatie voor het gehele Nederlandse elektriciteitsnet. Dit wil zeggen dat op piekmomenten het stroomnet voor zowel afname van elektriciteit als teruglevering van opgewekte elektriciteit (“invoeding”) overbelast is. Aanvragen voor zogenaamde grootverbruikersaansluitingen (groter dan 3x 80 Ampère), zoals de aanvraag voor de elektriciteitsvoorziening voor dit gebouw, komen nu vanwege de genoemde transportschaarste op een wachtlijst te staan. Individuele kleinverbruikersaansluitingen (woningen, laadpalen) komen vooralsnog niet op een wachtlijst te staan, maar clusters van nieuwe aansluitingen (grotere bouwprojecten, nieuwe woonwijken, clusters van laadpalen) kunnen dan wel last ondervinden van netcongestie. Er is geen garantie dat ook deze kleinere individuele aansluitingen komende jaren alsnog hinder gaan ondervinden van netcongestie.

Omgaan met het gegeven van netcongestie (= “netbewustheid”) betekent in elk geval bij alle projecten zo vroeg mogelijk expliciet worden gemaakt hoe de energievoorziening (elektriciteit en warmte) eruit komt te zien, inclusief mogelijke belemmeringen waar dan tegenaan wordt gelopen.

De komende 10-15 jaar wordt het Nederlandse elektriciteitsnet op grootschalige wijze “verbouwd”. Deze verbouwing moet leiden tot een elektriciteitsnet dat geschikt is voor een duurzamere en decentraler georganiseerde elektriciteitsvoorziening en daarnaast ook een veel grotere capaciteit hebben. Er vindt immers steeds meer decentrale opwek van elektriciteit plaats en tegelijkertijd blijft de vraag naar elektriciteit ook komende jaren toenemen. Deze verbouwing van het elektriciteitsnet gaat 10-15 jaar duren en is helaas niet op korte termijn gerealiseerd. Schaarste van elektriciteit is komende 10 tot 15 jaar dan ook een “nieuwe realiteit” waar we mee hebben om te gaan.



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 heeft¹¹.

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).

¹¹ Conform uitspraken van de Centrale Raad van Beroep (RSV 1991/125 en NJ 1992/158)



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
- Sportzaal Belfort
- Gymzaal De Groene Loper
- Gymzaal Scharn
- Gymzaal De Heeg

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 blijven¹². De 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.

Eigenbouwerschap bij onderhoudswerkzaamheden

De gemeente laat voor de objecten / panden die zij in eigendom heeft (de gemeentelijke Vastgoedportefeuille, zie hoofdstuk 7) een MeerJaren Onderhouds Prognose (MJOP) opstellen voor alle planmatig groot onderhoud (zie paragraaf 7.1.3.3). 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'¹³. Hierbij valt in grote lijnen te denken aan de volgende werkzaamheden: schilderwerk, vervangende dakwerkzaamheden en vervangende installatiewerkzaamheden¹⁴.

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)¹⁵. Met andere woorden, gelijksoortige inkopen die door de gemeente Maastricht worden ingekocht, worden door de aanbestedingswet als één opdracht gezien.

¹² Zie paragraaf 2.3.6 van het 'besluit Omzetbelasting en compensatie van omzetbelasting bij publiekrechtelijke lichamen'.

¹³ Bron: <https://www.pianoo.nl/nl/metrokaart/wat-zijn-werken-leveringen-diensten>

¹⁴ In bijlage II van de Richtlijn 2014/24/EU staat een limitatieve lijst van werkzaamheden die onder Werken vallen.

¹⁵ 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.



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 gesloten¹⁶.

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 belastingdienst¹⁷. 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 voorts nog 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.

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.

¹⁶ 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.

¹⁷

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.



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).

Besluit begroting en verantwoording

De commissie BBV (Besluit, begroting en verantwoording) heeft in 2015 de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitatie kritisch onder de loep genomen. De reden hiervoor is een aantal ontwikkelingen op het gebied van grondexploitatie. 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 Grondexploitatie 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 grondexploitatie (maart 2016), faciliterend grondbeleid (maart 2016), aanvulling tussentijds winst nemen grondexploitatie (maart 2018) en verwerken onderhandenwerk grondexploitatie (februari 2018) samengegaan tot de **notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken**¹⁸. In de MPG 2019 zijn de wijzigingen ten opzichte van de eerdere notities uit 2016 en 2018 uitgebreid toegelicht. In 2023 is de notitie grondbeleid als de notitie rente geactualiseerd. Deze actualisatie is van kracht per begrotingsjaar 2024. De meest ingrijpende wijzigingen worden onderstaand opgesomd weergegeven.

- Het beginsel dat een GREX 10 jaar moet lopen is verdwenen. De termijn is vervallen. Motivatieplicht dat het verantwoord is blijft.
- Ook voor het eigen vermogen is de omslagrente toegestaan.
- Er is een duidelijke uitleg gekomen wanneer wel of niet sprake is van een bovenwijkse voorziening. Noodzakelijkheid voor de ontwikkeling is het criterium.
- Winstneming is alleen verplicht voor de laatste 10 jaar van de looptijd.
- Er is aandacht voor faciliterend grondbeleid met en zonder tijdvak. Verschillende behandelingen tussen deze twee lijken er niet te zijn.
- Resultaten van faciliterend en actieve delen van een grondexploitatie mogen gesaldeerd worden. Indien het hetzelfde plangebied betreft.
- Er is een nieuw begrip: grondexploitatiecomplex. Dit is een ruimtelijk plan, voorzien van o.a. een financiële vertaling, die zich beperkt tot de actieve grondexploitatie.
- Verplichte financiële bijdragen moeten separaat geadministreerd worden.
- Plankosten die voor 5 jaar voor de aanvang van een BIE of faciliterende GREX zijn gemaakt, behoeven niet afgeboekt te worden, maar mogen worden voorzien. Of dit onderdeel wordt van het kostenplafond van de plankostenplan weten we niet.
- De commissie BBV zet de deur open voor een herziening van het disconto percentage van 2%. Dat zou aan de orde kunnen zijn als de ECB haar streefinflatie-cijfer herzielt.

¹⁸ De notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) is te vinden op de website: www.commissiebbv.nl



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. 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.

Coalitieakkoord 2022 – 2026

In juni 2022 is het Coalitieakkoord 2022 – 2026 vastgesteld. Hierin is de gezamenlijke ambitie voor Maastricht in de regeringsperiode 2022 – 2026 geformuleerd in combinatie met 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 MPG 2020 zullen diverse doelstellingen en maatregelen zijn opgenomen die de gezamenlijke ambitie kunnen helpen te bereiken, maar die ook nadere uitwerking behoeven. Een aantal van deze maatregelen zijn hier kort omschreven.

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 MPG 2020.

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.

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. Daarnaast wil de gemeente ook een voorbeeld rol uitstralen door het verduurzamen van de eigen vastgoedportefeuille. Hiervoor wordt een strategische nota voorbereid welke niet alleen inzicht in de verduurzamingsopgave tot 2030 (en dus aansluit bij de ambitie om klimaatneutrale organisatie in 2030 te zijn) maar ook een doorkijk geeft naar 2050 om bij te dragen aan de klimaatneutrale stad.

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 Omgevingswet 1 januari 2024 in werking getreden. 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.

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.
- 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 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. Op 8 juli 2019 is daarom een tijdelijk handelingskader opgesteld voor het omgaan met PFAS-houdende grond en baggerspecie. Na de laatste actualisatie op 13 december 2021 is het handelingskader in december 2023 aangepast op de invoering van de Omgevingswet. Deze versie van het handelingskader is van kracht sinds 1 januari 2024, gelijktijdig met de Omgevingswet. Het gaat hier om een beleidsneutrale omzetting.



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. Bij afvoer en het toepassen van grond wordt door de acceptant echter regelmatig toch een analyse gevraagd op PFAS zodat ook analytisch bevestigd kan worden dat de partij grond ook daadwerkelijk geen PFAS boven de norm bevat. Vooralsnog zijn er in de bodem van de Gemeente Maastricht slechts enkele kleine 'spots' met PFAS boven de hergebruiksnorm aangetroffen.

Het Ministerie heeft gewerkt 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. Het overheidsbeleid is vastgelegd in het Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal). Dit verplicht bedrijven hun lozingen en uitstoot van ZZS naar lucht en water te vermijden.

In Europees verband wordt gekeken naar een bronaanpak om het gebruik van PFAS in producten zo veel mogelijk te gaan beperken. Nederland heeft samen met Denemarken, Duitsland, Noorwegen en Zweden een voorstel voor een Europees PFAS-verbod ingediend. Dit voorstel is op 7 februari 2023 gepubliceerd door het Europees Agentschap voor chemische stoffen (ECHA).

Gevolgen Coronacrisis

Sinds april 2022 zijn 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 inmiddels voorzien. Verdere toelichting hierover wordt gegeven in hoofdstuk 7.2.3.

Gevolgen oorlog Oekraïne

In februari 2024 is de oorlog in Oekraïne zijn derde jaar ingegaan. De oorlog had en heeft grote gevolgen. Onzekerheid rondom de toevoer van gas en olie vanuit Rusland zorgde gedurende 2022 en 2023 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 was een stijging van de rente. Dit beperkte de leencapaciteit van huishoudens en zorgde voor een minder sterke stijging van de woningprijzen. Tot slot had de oorlog zijn effect op de handelsstromen tussen Rusland, Oekraïne en landen binnen Europese

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

De inflatie als gevolg van deze oorlog heeft ook zijn effect gehad op de bouwgronden in exploitatie. De kosten voor bouw- en woonrijp maken vielen hoger uit en daarom werd met hogere indexatiepercentages gerekend in de exploitaties. Ook is er sprak geweest van vertraging in het bouwtraject door de verstoringen in de handelsstromen.

In de diverse gemeentelijke grond- en vastgoedexploitaties is met bovenstaande rekening gehouden bij het opstellen van de MPG.V.



Kostenverhaal

Bij de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is ook het zogenaamde kostenverhaal geregeld, vergelijkbaar als in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De gemeente is wettelijk verplicht de kosten die door de gemeente worden gemaakt voor een fysieke ontwikkeling waarbij een wijziging of afwijking van het planologisch regime vereist is en hierdoor een (bouw)activiteit mogelijk wordt, te verhalen op de initiatiefnemer. Welke kosten de gemeente verplicht is te verhalen, zijn limitatief voorgeschreven in de kostensoortenlijst (zie bijlage IV bij art. 8.15 Omgevingsbesluit); daarnaast geldt volgens artikel 13.11 Omgevingswet de eis dat de kosten toegerekend kunnen worden aan het kostenverhaalsgebied, dat profijt moet hebben van de gemaakte kosten, en dat de kosten proportioneel moeten zijn. Verhaalbare kosten zijn onder andere kosten die gemaakt worden door de gemeente voor onderzoek, ambtelijke inzet en publieke voorzieningen die direct verband houden met de bouwactiviteit.

Bij gemeentelijke plannen (plannen waar de gemeente eigenaar is van de gronden) zijn de gemeentelijke kosten waarvoor een wettelijke verhaalsplicht geldt, 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 het opnemen van kostenverhaalregels in het Omgevingsplan.

Tot nu toe heeft de gemeente bij plannen van derden het verplicht kostenverhaal altijd privaatrechtelijk kunnen verhalen via een anterieure overeenkomst. Het maken van vrijwillige afspraken tussen de gemeente en initiatiefnemers in een anterieure overeenkomst heeft ook de voorkeur van de wetgever. Ook onder de nieuwe Omgevingswet is de insteek om zo veel mogelijk anterieur te contracteren. Ook in de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid is de voorkeur uitgesproken voor de privaatrechtelijke weg.

Naast het wettelijk verplichte kostenverhaal (dat ook kostenverhaalsgebied overstijgend kan zijn), bestaat ook de mogelijkheid om financiële bijdragen te vragen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Voor de financiële bijdragen dient aanvullend beleid te worden gedefinieerd en vastgesteld omdat artikel 13.23 Omgevingswet vereist dat de functionele samenhang wordt onderbouwd in een omgevingsvisie of omgevingsprogramma, en de bijdrage mag alleen worden gevraagd als (gebiedsoverstijgend) kostenverhaal niet mogelijk is.

Voorbeelden die het Omgevingsbesluit geeft waarvoor de financiële bijdragen gevraagd kunnen worden zijn verbetering van landschappelijke waarden, infrastructurele voorzieningen (die dus niet tevens betrokken mogen zijn in gebiedsoverstijgend kostenverhaal) recreatieve voorzieningen en bijdragen (als afkoopsom) wanneer niet de volgens Woonbeleid verplichte 60% betaalbare woningbouw wordt gehaald.

¹ Omgevingswet (Ow) afdeling 13.6

² De kostensoortenlijst is opgenomen in bijlage IV Omgevingsbesluit

³ 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)

⁴ Met gebiedsoverstijgend kostenverhaal wordt hier bedoeld, het verhalen van kosten voor bovenwijkse voorzieningen en het verhalen van een financiële bijdrage.



Overgangsrecht

De Invoeringswet Omgevingswet regelt de eerbiedigende werking van een reeds gesloten anterieure overeenkomst. Dat betekent dat het oude recht blijft gelden als de anterieure overeenkomst vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet is gesloten (artikel 4.112 Invoeringswet). De aanvragen voor omgevingsvergunningen met afwijking van het bestemmingsplan (kruimel en uitgebreid) die voor 31-12-2023 zijn gedaan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, worden ook met toepassing van de Wro afgedaan.

Didam

De handelswijze rondom het uitgeven van onroerend goed is na een arrest van de Hoge Raad op 26 november 2021, ook wel 'arrest Didam' genoemd, echter aangescherpt. In dit arrest oordeelt de Hoge Raad dat uit het gelijkheidsbeginsel voortvloeit dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) kopers om mee te dingen. Dit geldt alleen indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam objectieve, toetsbare en redelijke criteria moeten formuleren, aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd.

Van zo'n selectieprocedure kan worden afgezien (en is een 1 op 1 verkoop dus mogelijk), indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend te maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen, waarbij het dient te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Het is aannemelijk dat de uitspraak van de Hoge Raad niet alleen van toepassing is op de verkoop van onroerende zaken, maar ook op andere vormen van uitgifte van onroerend goed, zoals uitgifte in erfpacht, verhuringen en verpachting. Vooralsnog gaan we er dus van uit dat de uitspraak Didam van toepassing is op alle vormen van uitgifte van onroerende zaken. De precieze reikwijdte van het arrest zal zich nog moeten uitkristalliseren in de jurisprudentie.

