



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Leden gemeenteraad van Maastricht

BEZOEKADRES

Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES

Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP

Beantwoording toezeggingen informatieronde
Landbouwbelang d.d. 28 mei 2019

BEHANDELD DOOR

GEMM (Guid) Bartholomée

E-MAILADRES

Guid.Bartholomee@maastricht.nl

DATUM

6 juni 2019
Verzonden: 06-06-2019

DOORKIESNUMMER

043 - 350 4601

FAXNUMMER

BIJLAGEN

4

ONZE REFERENTIE

2019-15652

UW REFERENTIE

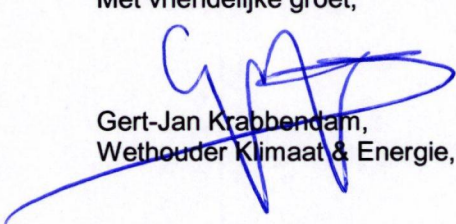
Geachte raadsleden,

Op dinsdag 28 mei 2019 zijn er door u tijdens de informatieronde vragen gesteld inzake Landbouwbelang en zijn door mij de volgende toezeggingen gedaan.

1. Meer informatie delen over de totstandkoming van het minimale bedrag van € 4 miljoen, genoemd in de tendervoorwaarden.
2. Verstrekken historisch financieel overzicht inzake de kosten die gemaakt zijn rondom het Landbouwbelang.
3. Schriftelijke beantwoording enkele openstaande vragen over juridische termijnen rondom de tender en aanvullende kosten over het samenstellen van bijvoorbeeld een beoordelingscommissie.
4. Aanleveren nadere specificatie van de benodigde € 1,35 miljoen voor de renovatie van het Kunstfront.

De beantwoording van deze toezeggingen treft u in de 4 bijlagen aan.
Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,


Gert-Jan Krabbendam,
Wethouder Klimaat & Energie, Ruimtelijke ontwikkeling en Mobiliteit.

Bijlage 1

Datum: 5 juni 2019

Onderwerp: Toezegging met betrekking tot de totstandkoming van de bodemprijs van € 4 mio in het raadsvoorstel Landbouwbelang.

Toelichting: Voor de bepaling van deze bodemprijs hebben wij een grondexploitatiemodel opgesteld. Bij dit grondexploitatiemodel hebben wij de voor de koper te verwachten kosten en de potentiële opbrengsten op basis van een denkbaar programma naast elkaar gelegd en gekeken wat er dan residueel zou overblijven als verkoopprijs. En deze verkoopprijs hebben wij als minimumprijs aangemerkt, zijnde de € 4 mio.

Cijfermatig betekent dit het volgende.

Voor wat betreft de voor de koper te verwachten kosten hebben wij gekeken naar de kosten voor bouwrijp maken van de locatie.

Daarvoor is een bedrag van afgerond € 5 mio aangehouden. Dit bedrag hebben wij aangehouden voor sloop, grondwerk en sanering, bouw- en woonrijp maken en kadewerkzaamheden.

Voor wat betreft de potentiële opbrengst hebben wij aansluiting gezocht bij een programma-indicatie die werd genoemd in de notariële akte van aankoop van de locatie Landbouwbelang door de gemeente in 2003. In ons raadsvoorstel Landbouwbelang dat nu voorligt, treft u daarover informatie aan (hoofdstuk 1.3.1, bladzijden 5 en 6).

Deze programma-indicatie ging uit van 250 hotelkamers, 8.000 m2 BVO in het zuidelijk deel van de locatie, 1.850 m2 BVO in het noordelijk deel bestemd voor een kantorenfunctie en 650 m2 BVO in het noordelijk deel bestemd voor winkels en ateliers.

De potentiële grondopbrengstwaarde van deze programma-indicatie vertaald naar de huidige marktwaarden levert een opbrengspotentie op van afgerond € 9 mio.

Vanuit de residuele waardesystematiek hebben wij € 9 mio minus € 5 mio is € 4 mio aangehouden als verkoopprijs.

Vanwege de in voorbereiding zijnde tender is het niet wenselijk dat het cijfermateriaal gedetailleerder openbaar wordt gemaakt. Wij vragen uw begrip hiervoor. Mocht u kennis willen nemen van de gedetailleerde cijfers, dan zijn deze voor u uiteraard beschikbaar. U kunt dan een afspraak maken via guid.bartholomee@maastricht.nl en dan kunt u de cijfers onder geheimhouding inzien.

Bijlage 2 : HISTORISCH KOSTEN OVERZICHT LANDBOUWBELANG

Jaar	Kostenpost	Omvang kosten*	Boekwaarde einde jaar
2006	Aankoop door de BWOM van de Gemeente <u>oby</u> <u>taxatie door</u> <u>Meeus</u> incl. kosten 2006	€ 5.656.204,00	** € 5.656.204,00
2007	kosten 2007	€ 366.057,38	€ 6.022.261,38
2008	kosten 2008	€ 636.284,11	€ 6.658.545,49
2009	kosten 2009	€ 439.227,10	€ 7.097.772,59
2010	kosten 2010	€ 256.800,10	€ 7.354.572,69
2011	kosten 2011	€ 141.216,74	€ 7.495.789,43
2012	kosten 2012	€ 128.919,52	€ 7.624.708,95
2013	afwaardering 2013 n.a.v. hertaxatie in het kader van stedelijke programmering incl. kosten 2013	€ -2.552.727,14	€ 5.071.981,81
2014	kosten 2014	€ 84.278,69	€ 5.156.260,50
2015	kosten 2015	€ 150.863,79	€ 5.307.124,29
2016	kosten 2016	€ 239.323,56	€ 5.546.447,85
2017	kosten 2017	€ 290.656,24	€ 5.837.104,09
2018	kosten 2018	€ 667.821,01	€ 6.504.925,10

* Omvang kosten: het betreft naast de reeds eerder in de RIB van 1 november 2018 aangegeven jaarlijkse kosten van beheer van het complex van gemiddeld afgerond 19.000 euro, ook de jaarlijkse rentekosten (4% vanaf 2016) over de boekwaarde en de indexering. Ook het aankoopbedrag is inbegrepen. Bovendien omvat het de incidentele kostenposten zoals sloop, (asbest-) sanering en apparaatskosten, zoals weergegeven in de diverse raadsnota's inzake herijking grex. Tot slot zijn met name in de beginjaren voorbereidingskosten en overhead van de totale gebiedsontwikkeling ten laste gebracht van deelprojecten binnen Belvédère, waaronder ook het deelproject Landbouwbelaug. Deze kosten zijn eveneens meegenomen in de opgave van de omvang van de kosten.

** aankoop door de gemeente Maastricht in 2003 bedroeg zoals weergegeven in de raadsnota Landbouwbelaug € 7,4 mln.

Biilage 3

Datum: 5 juni 2019

Onderwerp: Toezegging met betrekking tot een toelichting over de tenderprocedure.

Onderstaand treft u een eerste overzicht op hoofdlijnen aan over de tenderprocedure. Dit overzicht is opgesteld op basis van eerste oriënterende gesprekken met een extern bureau. Daarmee krijgt u een indicatie van de doorlooptijd van de tenderprocedure. Onvoorziene omstandigheden kunnen ervoor zorgen dat het proces en het tijdpad verandert.

Zoals aangegeven tijdens de informatieronde zal dit overzicht dan waar nodig nog worden bijgesteld en uitgewerkt.

25 juni 2019	besluitvorming raad (belangrijkste tendervoorwaarden € 4 mio bodemprijs en verhouding prijs-/kwaliteit 50%-50%)
juli 2019	overleg met extern bureau over tenderproces, kosten extern bureau, indicatie kosten totale tenderproces, offerte en opdracht. In de grex Landbouwbelang is via de post overige kosten ruim € 150.000,= beschikbaar. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de tenderkosten daaruit gedekt kunnen worden.
augustus-oktober 2019	- tenderproces uitschrijven - inventarisaties: wet- en regelgeving en beleid, Het Antwoord van de Sphinx, uitgangspunten en randvoorwaarden uit raadsvoorstel 51-2017 - workshops over de kwalitatieve uitgangspunten - bemensing beoordelingscommissie, offertes, opdrachten
november-december 2019	- afwegingsmatrix opstellen rondom de kwalitatieve uitgangspunten - formuleringen competenties voor mogelijke inschrijvers
januari 2020	selectieleidraad opstellen t.a.v. (competenties van) de aanbieders
februari-maart 2020	- collegebesluit m.b.t. - vaststellen kwalitatieve uitgangspunten - vaststellen wegingsmatrix - vaststellen selectieleidraad - start tenderprocedure
april 2020	publicatie van de selectieleidraad, aankondiging, start selectiefase
juni 2020	aanmelding potentiële partijen
juli 2020	selectie (3 tot 5 partijen), bevestiging deelname partijen
juli-oktober 2020	start gunningprocedure, ontwikkeling plannen door geselecteerde partijen
november 2020	indienen plannen
november-december 2020	concurrentiegericht dialogoog
januari-februari 2021	beoordeling inschrijving door beoordelingscommissie
maart 2021	opstellen gunningsadvies t.b.v. college + contract voorbereiden
april-mei 2021	peilingvoorstel raad
mei 2021	definitieve gunning-contractvorming
juni-augustus 2021	definitief ontwerp plan, voorbereiden anterieure overeenkomst
einde 2021	start RO en vergunningenprocedures

Billage 4

Datum: 5 juni 2019

Onderwerp: Nadere specificatie benodigde € 1,35 miljoen voor de renovatie van het Kunstfront

Toelichting: Investeringsraming Cascoherstel
prijspeil 2019:

Algemeen	€	87.000,00
Sloopwerk	€	109.000,00
Gevels	€	228.000,00
Interieur	€	200.000,00
Installaties	€	333.000,00
Terrein	€	26.000,00
Onvoorzien	€	99.000,00

€ 1.082.000,00

voorbereiding, begeleiding, verzekeringen e.d.
leges

€	86.000,00
€	32.000,00

€ 118.000,00

totaal prijspeil 2019:

€ 1.200.000,00

inclusief index (2,5% per jaar) bij uitvoering in
2020 en 2021 (50:50)

€ 1.250.000,00

apparaatskosten gemeente voor de jaren
2019-2020-2021

€ 100.000,00

**Totaal incl. index, apparaatskosten,
excl. Btw**

€ 1.350.000,00

Voor inzage in het gedetailleerde cijfermateriaal kunt u een afspraak maken via guid.bartholomee@maastricht.nl