



Gemeente Maastricht



Meerjaren Prognose

Grond- en Vastgoedexploitaties 2021

Versie 31.05.2022 openbaar t.b.v. Gemeenteraad



Colofon

De Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties 2021
is een productie van de teams Vastgoed en Projectmanagement

Voor meer informatie:

Arjan de Kruijf | Planeconoom Vastgoed

Beleid en Ontwikkeling | Gemeente Maastricht

T (043) 350 46 17 | **E** Arjan.de.Kruijf@maastricht.nl

Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht | Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht | www.gemeentemaastricht.nl



INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	3
Managementsamenvatting	7
1. Inleiding	9
1.1 Doelstelling MPGV	9
1.2 Aanpak MPGV	10
1.3 Leeswijzer	12
2. Uitgangspunten en parameters	14
2.1. Belangrijkste uitgangspunten	14
2.2 Belangrijkste parameters bouwgrond in exploitatie	14
2.3 Belangrijkste parameters vastgoedportefeuille en overige projecten	18
2.3.1 Parameters Vastgoedportefeuille	18
2.3.2 Parameters bouwprojecten	19
2.3.3 Parameters overige projecten	19
2.4 Relevant beleid	19
2.5 Relevante ontwikkelingen	20
2.5.1 Vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten met ingang van 2016	20
2.5.2 Eigenbouwerschap	20
2.5.3 Besluit begroting en verantwoording	24
2.5.4 Coalitieakkoord 2018 - 2022	25
2.5.5 Nieuwe Omgevingswet	26
2.5.6 Nieuwe Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid	26
2.5.7 Stikstof en PFAS	26
2.5.8 Gevolgen Coronacrisis	27
2.5.9 Gevolgen oorlog Oekraïne	28
2.5.10 kostenverhaal	29
3. Bouwgrond in exploitatie	31
3.1 Inleiding	31
3.2 Uitgangspunten	31
3.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten	32
3.3.1 Geusselt	32
3.3.2 Randwyck Noord / Brightlands Maastricht Health campus	35
3.3.3 Beatrixhaven	37
3.3.4 Brusselsepoort - Winkelcentrum	41



3.3.5	Caberg – Malpertuis	43
3.3.6	Malberg Herstructurering	45
3.3.7	Mariaberg - Trichterveld	47
3.3.8	Wittevrouwenveld – Essenterrein	48
3.3.9	Herontwikkeling A2 – Bouwgrondexploitatie 5 plots (vml KPN-locatie)	50
3.3.10	A2 – verwervingen en tijdelijke exploitatie A2 appartementen en overige objecten	52
3.3.11	Wyck - Palace	53
3.3.12	Ambyerveld	55
3.3.13	Hoolhoes	57
3.3.14	Bedrijvenpark Maastricht - Zuid	59
3.4	Resultaten en conclusies	61
3.4.1	Resultaten	61
4.	Private initiatieven	66
4.1	Inleiding	66
4.2	Uitgangspunten	66
4.3	Private initiatieven met anterieure overeenkomst	67
4.3.1	Kommelkwartier - Klevarie	67
4.3.2	Wolder – Hoeve Castermans	69
4.3.3	Campus hotel management school	70
4.3.4	Wittevrouwenveld - Bauduinstraat	71
4.3.5	Cour Cérvavie	72
4.3.6	Studentenhuisvesting Duboisdomein 50 Randwyck	73
4.3.7	Resultaten	74
4.4	Private initiatieven zonder anterieure overeenkomst	75
4.4.1	ENCI Transformatiezone	75
4.4.2	Mariaberg - Biedermeier	77
4.4.3	Revitalisatie De Beyart	78
4.4.4	Bauduinstraat fase 2	80
4.4.5	Sint Maartenspoort – nieuwbouw DSM	81
4.4.6	Ontwikkeling Botermijn	83
4.4.7	Resultaten	84
4.5	Resultaten en conclusies	84
5.	Bouwprojecten	86
5.1	Inleiding	86
5.2	Uitgangspunten	86
5.3	Toelichting, resultaten en topisico's projecten	87
5.3.1	Timmerfabriek	87
5.3.2	Mecc Investeringsplan	89
5.3.3	Middenzaal - Theater aan het Vrijthof	93
5.3.4	Centre Ceramique Herhuisvesting Muziekschool Kumulus	94
5.4	Resultaten en conclusies	95
6.	Overige projecten ontwikkeling	99



6.1 Inleiding	99
6.2 Uitgangspunten	100
6.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten	100
6.3.1 Materiële vaste activa (MVA).....	100
6.3.2 Onderhanden werk (OHW).....	109
6.3.3 Herijking herstructurering 2017 - 2020	117
6.4 Resultaten en conclusies	120
7. Deelnemingen	121
7.1 Inleiding	121
7.2 Uitgangspunten	121
7.3 Toelichting, resultaten en toprisico's deelnemingen	122
7.3.1 Belvédère.....	122
7.3.2 Stichting Ontwikkelingsmaatschappij Enci gebied (SOME)	132
7.4 Resultaten en conclusies	135
8. Vastgoedportefeuille	137
8.1 Inleiding	137
8.1.1 Samenstelling en omvang vastgoedportefeuille	137
8.1.2 Indeling vastgoedportefeuille	138
8.1.3 Beleid	138
8.1.4 Ontwikkelingen	141
8.1.5 Parameters	144
8.1.6 Risico's	145
8.1.7 Resultaten vastgoedportefeuille	147
8.2 Onderwijshuisvesting (primair, voortgezet en speciaal).....	147
8.2.1 Algemeen.....	147
8.2.2 Ontwikkelingen	147
8.2.3 Risico's	152
8.2.4 Herontwikkelingspanden	157
8.2.5 Resultaten onderwijsportefeuille.....	157
8.3 Sportaccommodaties.....	158
8.3.1 Algemeen.....	158
8.3.2 Ontwikkelingen	159
8.3.3 Risico's	161
8.3.4 Herontwikkelingspanden	164
8.3.5 Resultaten sportaccommodaties	164
8.4 Bebouwd onroerend goed (BOG)	165
8.4.1 Algemeen.....	165
8.4.2 Ontwikkelingen	165
8.4.3 Risico's	170
8.4.4 (Her)ontwikkelingspanden	174



8.4.5	Resultaten BOG – portefeuille	179
8.5	Onbebouwd Onroerend Goed (OOG)	180
8.5.1	Algemeen.....	180
8.5.2	Ontwikkelingen	181
8.5.3	Risico's	181
8.5.4	Onderhoud.....	182
8.5.5	Resultaten OOG - portefeuille	182
8.6	Resultaten Vastgoedportefeuille op het weerstandsvermogen	183
8.6.1	Terugblik	183
8.6.2	Vooruitblik	183
9.	Overige majeure projecten	186
9.1	Inleiding	186
9.2	Uitgangspunten	186
9.3	Overige majeure projecten	186
9.3.1	Stad en Spoor	186
9.3.2	Vestingwerken; walmuur tussen de Vijf Koppen en Poort Waerachtig	187
10.	Resultaten, weerstandsvermogen en algemene reserve	189
10.1	Totaal resultaten risicoanalyse	189
10.2	Het benodigde weerstandsvermogen.....	190
11.	Conclusies en aanbevelingen	191



MANAGEMENTSAMENVATTING

Bijgaand treft u de Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties, de MPG 2021 aan. Het doel van de MPG 2021 is om op basis van een periodieke risico-inventarisatie een actueel overzicht te verschaffen van alle grond- en vastgoedexploitaties. Het gehanteerde risicomanagement maakt onderdeel uit van de verdere professionalisering van de project- en programmasturing.

Op het moment van opmaken van de risico-analyses en de doorrekenen van de scenario's ten behoeve van de MPG 2021 was er nog sprake van belemmeringen in het economisch verkeer om de impact van de gezondheidsrisico's van de Corona pandemie te beheersen. In de cijfermatige opstelling en de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen is hiermee rekening gehouden. Op het moment van opmaken van de risico-analyses en het doorrekenen van de scenario's was er nog geen sprake van een oorlog in de Oekraïne. In deze MPG is geen rekening gehouden met de impact hiervan op de prijsontwikkeling, de onzeker levertijd van grondstoffen en materialen en de algehele impact op de economie indien die oorlog langere tijd aanhoudt.

Onder verwijzing van het Amendement betrokkenheid raad bij majeure projecten zijn in deze MPG aanvullend toegevoegd de beschrijvingen van de overige majeure projecten welke geen onderdeel uitmaken van grond- en vastgoedexploitaties. Deze projecten zijn niet meegenomen in de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen grond- en vastgoedexploitaties.

Resultaten Risicoanalyse en Benodigde Weerstandscapaciteit per 01.01.2022:

	Resultaten risicoanalyse / Reële scenario (CW) 2022	Benodigde weerstand- capaciteit (CW) 2022	Benodigde weerstand- capaciteit (CW) 2021 (MPGV2020)
Bouwgrond in exploitatie (BIE)	1.455.137	627.862	348.821
Private initiatieven	-132.500 + PM	132.500 + PM	PM
Bouwprojecten	0	320.883	204.206
Overige plannen Ontwikkeling	-397.500 + PM	397.500 + PM	331.000 + PM
Deelnemingen (incl. Belvedere):	-19,58 mln. + PM	19,58 mln. + PM	27,78 mln. + PM
Vastgoedportefeuille:	-471.000 + PM (2022)	471.000 + PM	413.420 + PM
TOTAAL	- 19,13 mln. + PM	21,53 mln. + PM	29,08 mln. + PM

Zowel het tekort van het resultaat reële scenario als de benodigde weerstandscapaciteit (de middelen en mogelijkheden waarover de gemeente moet beschikken om niet begrote kosten te dekken) zijn in de MPG 2021 t.o.v. de MPG 2020 (tekort resultaat € 27,06 mln. CW en benodigde weerstandscapaciteit € 29,08 mln.) afgenomen, respectievelijk circa € 7,93 mln. voor het resultaat en circa € 7,55 mln. voor de weerstandscapaciteit.

De oorzaak van de afname van het tekort ligt voornamelijk bij de verbetering van het resultaat bij de deelneming Belvédère met € 8,0 mln. Deze verbetering van de grondexploitatie Belvédère wordt onder andere veroorzaakt door een verlenging van de looptijd inclusief renteverhoging en de hiermee



samenhangende voordelen en nadelen op de diverse deelexploitaties. Het resultaat bij de Bouwgronden in exploitatie is nagenoeg gelijk gebleven. Het resultaat bij de bouwprojecten is identiek aan vorig jaar nihil. Bij de private initiatieven en overige plannen in ontwikkeling is sprake van een toename van de reële risico inschatting van afgerond € 0,2 mln. Bij de vastgoedportefeuille tot slot is sprake van een lichte afname van het resultaat van afgerond € 0,06 mln. Dit laatste wordt met name veroorzaakt door een hoger leegstandsrisico voor de reguliere panden en een hogere risico inschatting voor de herontwikkelingspanden voor 2022.

Bij de afname van de benodigde weerstandscapaciteit ligt de oorzaak eveneens met hoofdzakelijk bij de deelneming Belvédère, afname € 8,0 mln. De benodigde weerstandscapaciteit van de BIE is in de MPGV 2021 toegenomen met circa € 0,28 mln. Bij de private initiatieven en overige plannen in ontwikkeling is per saldo een afname van afgerond € 0,20 mln. Bij de bouwprojecten is sprake van een toename van € 0,12 mln. Bij de vastgoedportefeuille tot slot is een toename van afgerond € 0,06 mln.

De benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties van € 21,53 mln. + PM wordt in de jaarrekening 2021 in relatie gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.

In vergelijking met de MPGV 2020 is de benodigde weerstandscapaciteit dus afgenomen van € 29,08 mln. + PM in 2020 naar € 21,53 mln. + PM in deze MPGV 2021. Indien teruggekeken wordt naar MPGV 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 MPGV 2021. De MPGV betreft een aanvulling op de Planning & Control-cyclus en was één van de aanbevelingen van de Rekenkamer Maastricht, die zijn opgenomen in de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012.

Voor alle plannen Bouwgrond In Exploitatie (BIE), de bouwprojecten, overige projecten Ontwikkeling, de deelnemingen waarvan de gemeente grotendeels de aandeelhouder is, en de vastgoedportefeuille is een risicoanalyse gemaakt.

Onder verwijzing naar het Amendement betrokkenheid raad bij majeure projecten wordt vermeld dat de volgende majeure projecten in deze MPGV nader worden toegelicht: Belvédère, Gebiedsontwikkeling Randwyck, Gebiedsontwikkeling A2, Gebiedsontwikkeling de Heeg en Herbestemming Enci, Integraal HuisvestingsPlan (IHP), verbouwing Centre Ceramique, Stad en Spoor en Vestingwerken,

Bij het opstellen van de MPGV 2022 zullen (indien van toepassing) de volgende majeure projecten worden toegevoegd: Milieuzone, Warmtenet (Restwarmte) en Tweede Tranche Binnensport

1.1 Doelstelling MPGV

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

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

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

Belangrijk hierbij is naleving van de voorschriften vanuit landelijke regelgeving (Besluit Begroting en Verantwoording 2016), voor zover deze richtlijnen betrekking hebben op grondexploitaties,



grondbeleid, risico's en benodigd weerstandsvermogen¹. Op basis van deze informatie wordt een inschatting gemaakt voor de hoogte van de benodigde weerstandscapaciteit waarbij het gemeentelijk weerstandsvermogen als achtervang dient.

1.2 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 2021 zijn nagenoeg alle plannen en projecten van Ontwikkeling via dit systeem van risicomanagement opgevoerd, behoudens de vastgoedportefeuille, waarbij deels een afwijkende kwantificering wordt gehanteerd. Een nadere toelichting hierover is gegeven in hoofdstuk 8, waar de vastgoedportefeuille nader is toegelicht. Risicomanagement is een vast onderdeel van de planning en control cyclus.

De standaard risicomanagement methode is:

1. Identificeren van risico's
2. Beoordelen (inschatten van kans / impact en evalueren)
3. Plannen beheersings- of risicomaatregelen
4. Implementeren van deze maatregelen
5. Communiceren

Risicomanagement is meer dan alleen een techniek. Tegenover de harde kant van het risicomanagement systeem staat de zachte kant van het daadwerkelijk integreren van risicomanagement in de werkzaamheden. Daarvoor is een langere periode nodig.

De risicoanalyses gaan uit van de situatie per 01.01.2022. Actualisatie gebeurt in ieder geval jaarlijks als onderdeel van het jaarrekeningtraject. De volgende integrale actualisatie is in het kader van de jaarrekening 2022. Dit betekent dat voorjaar 2023 een geactualiseerde MPGV beschikbaar is op basis van de situatie per 01.01.2023.

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:

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.



Stap 1 Beoordelen en actualiseren project / exploitatie.

Stap 2 Inhoudelijke toets op de geactualiseerde project / exploitatie.

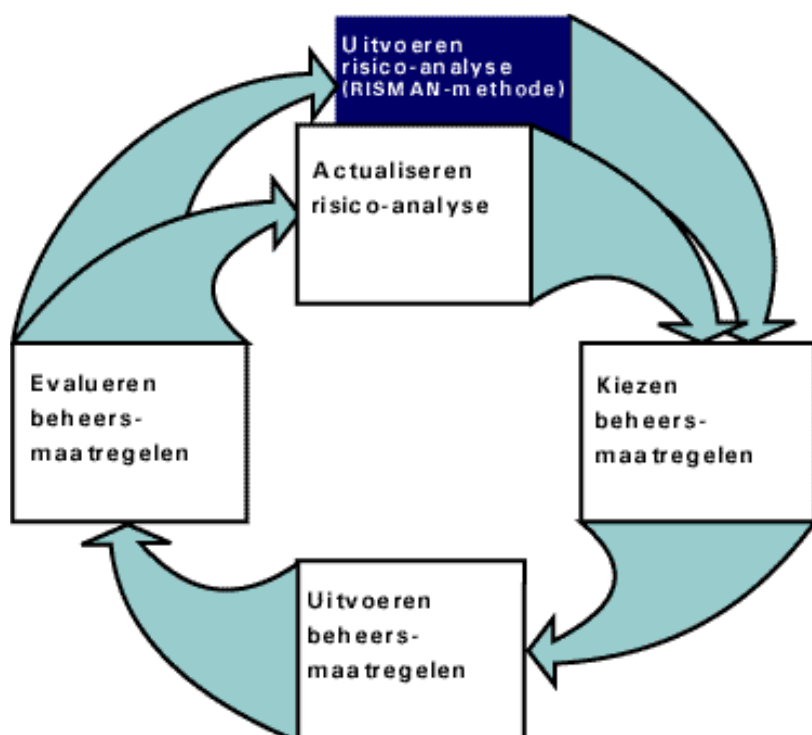
Stap 3 Risico inventarisatie bijeenkomst met het kern projectteam waarin tevens de risico's en beheersmaatregelen in kaart zijn gebracht.

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

In de uiteindelijke rapportage wordt per project een aantal toprisico's (maximaal 5) toegelicht vanuit de gezichtspunten: inhoudelijk, kwantitatief (kans x gevolg) en indien mogelijk financieel (hoogte op te nemen risicobedrag).

RISMAN-methode

Voor een gestructureerde risicoanalyse wordt gebruik gemaakt van de breed toegepaste RISMAN methode. De RISMAN-methode is een binnen de infrastructuurwereld maar ook steeds meer daarbuiten veel gebruikte methode voor risicomanagement welke voorziet in een systematische en gestructureerde benadering van de risico-inventarisatie en risicoanalyse. De methode is van oorsprong ontwikkeld voor projecten maar is ook prima toepasbaar op programma's.



bron: www.risman.nl

De RISMAN-methode is een methode voor risicoanalyse en maakt hiermee onderdeel uit van de totale risicomanagementcyclus. De risicoanalyse vindt hierbij plaats vanuit verschillende invalshoeken waardoor een integraal beeld wordt verkregen: politiek/bestuurlijk, financieel/economisch, juridisch/wettelijk, technisch, organisatorisch, geografisch/ruimtelijk, veiligheid en maatschappelijk.

Het resultaat van de risicoanalyse volgens de RISMAN-methode is een integrale risico inventarisatie uitgesplitst naar oorzaak en gevolg. Voorts worden mogelijke beheersmaatregelen benoemd welke de kans dat het risico optreedt matigen, dan wel de gevolgen van het risico beperken.



Scenarioanalyse

De risicoanalyse van alle plannen is doorgerekend op basis van het reële scenario. Deze risicoanalyse omvat alle **project-specifieke risico's**. De dekking van de project-specifieke risico's uit de risicoanalyse moet worden gevonden in de vastgestelde financiële kaders, dit zijn de posten onvoorzien of risico(afzetbaarheid) in de grondexploitatie.

Bij project-overstijgende risico's als gevolg van (externe) ontwikkelingen, zoals marktontwikkelingen, spreken wij van **generieke risico's**. De dekking van de generieke risico's uit de risicoanalyse moet worden gevonden in het gemeentelijke weerstandsvermogen. Om deze project-overstijgende of generieke risico's te kunnen kwantificeren, zijn parameters gedefinieerd. Op basis van deze parameters zijn voor de projecten BIE drie scenario's doorgerekend en de volgende generieke risico's voor projecten gekwantificeerd:

- rentestijgingen en dalingen
- kostenindexeringen
- opbrengstindexeringen
- het verschuiven van opbrengsten in tijd

De geselecteerde set parameters is niet uitputtend. Het geeft echter in combinatie met de RISMAN analyse een goede indicatie van de risico's.

1.3 Leeswijzer

De MPG 2021 start met een korte managementsamenvatting van de bevindingen en de conclusies.

De doelstellingen van de MPG worden beschreven in hoofdstuk 1 dat verder de aanpak en de gehanteerde methode voor de risicoanalyses beschrijft.

In hoofdstuk 2 worden de belangrijkste uitgangspunten en parameters besproken die zijn gehanteerd voor de risicoanalyse van bouwgrond in exploitatie (BIE) en bouwprojecten. Voor de vastgoedportefeuille worden andere parameters gehanteerd. Ook deze worden toegelicht. Tot slot worden de belangrijkste ontwikkelingen weergegeven welke momenteel impact zullen hebben op de diverse exploitaties, dan wel van impact kunnen zijn in de toekomst, en waar derhalve met de hercalculaties rekening dient te worden gehouden.

Hoofdstuk 3 geeft de uitgangspunten, de resultaten, de toprisico's en de conclusies weer uit de risicoanalyse van alle plannen bouwgrond in exploitatie (BIE). Tevens worden voor de plannen drie scenario's doorgerekend.

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

De uitgangspunten, de resultaten, de toprisico's en de conclusies van de risicoanalyse van bouwprojecten worden beschreven in hoofdstuk 5.



De overige projecten van Ontwikkeling worden beschreven in hoofdstuk 6. Ook hier wordt de werkwijze gehanteerd als beschreven in de eerdere hoofdstukken.

De uitgangspunten, de resultaten, de toprisico's en de conclusies van de risicoanalyse van de deelnemingen gebiedsontwikkeling worden besproken in hoofdstuk 7 en betreffen de deelnemingen WOM Belvédère en Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI (SOME). Voor het project A2 is een geheel eigen risicoanalyse opgesteld.

Hoofdstuk 8 behandelt de vastgoedportefeuille. De vastgoedportefeuille bestaat uit vier deelportefeuilles: onderwijshuisvesting, sportaccommodaties, bebouwd onroerend goed (BOG) en onbebouwd onroerend goed (OOG). In de inleidende paragraaf worden de samenstelling, het vastgoedbeleid, de ontwikkeling en de toprisico's nader toegelicht. In de aansluitende paragrafen wordt per deelportefeuille op deze onderwerpen nader ingegaan. Tevens zijn per deelportefeuille de (te verwachten) (her)ontwikkelingspanden kort toegelicht. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een samenvatting van de resultaten en conclusies voor de totale vastgoedportefeuille.

In Hoofdstuk 9 worden tot slot de overige majeure projecten beschreven welke geen onderdeel uitmaken van grond- en vastgoedexploitaties en derhalve geen onderdeel uitmaken van de berekening van het benodigde weerstandsvermogen.

In hoofdstuk 10 worden de totalen van de resultaten van voorgaande hoofdstukken gepresenteerd, in relatie tot het benodigde weerstandsvermogen.

In hoofdstuk 11 zijn de conclusies (en aanbevelingen) van deze MPGCV opgenomen.



2. UITGANGSPUNTEN EN PARAMETERS

Voor de MPG 2021 zijn de volgende uitgangspunten en parameters gehanteerd.

2.1. Belangrijkste uitgangspunten

De MPG 2021 geeft de resultaten en de benodigde weerstandscapaciteit weer van alle lopende planexploitaties (bouwgrond in exploitatie en bouwprojecten), alle overige projecten waarvan Ontwikkeling ambtelijk opdrachtgever is, de deelnemingen waarvan de gemeente de grootste aandeelhouder is en de vastgoedportefeuille.

In de MPG zijn zowel project specifieke als generieke risico's gekwantificeerd. De generieke risico's worden voor de bouwgrond in exploitatie (BIE) vertaald via het doorrekenen van drie scenario's: een reëel, een worst case en een best case scenario. Hiervoor worden enkele parameters vastgesteld (paragraaf 2.2). De project specifieke (of portefeuille specifieke) risico's zijn bepaald door een risicoanalyse per project of deelportefeuille. De risicoanalyses zijn uitgevoerd op basis van de zogenaamde RISMAN-methode. Voor een toelichting van deze methode, zie paragraaf 1.2.

Uitgangspunt bij de doorrekening van de scenario's (generieke risico's) bij de BIE is de jaarrekening 2021. De resultaten uit de risicoanalyse (de project specifieke risico's) worden voor de bestuurlijk vastgestelde projecten opgenomen als post onvoorzien in de jaarlijkse hercalculatie.

Voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit is op 31 maart 2015 de nota 'Algemene reserve B en O en weerstandsvermogen grond- en vastgoedexploitaties' vastgesteld.

2.2 Belangrijkste parameters bouwgrond in exploitatie

Voor de plannen bouwgrond in exploitatie (BIE) zijn de generieke risico's vertaald via het doorrekenen van drie scenario's: een reëel, een worst case en een best case scenario. Bij het doorrekenen van deze scenario's zijn telkens de volgende parameters gehanteerd: het rentepercentage, de kostenindexering, de opbrengstenindexering en verschuivingen van opbrengsten in de tijd door bijvoorbeeld een ander uitgiftetempo.

Van de Plannen bouwgrond in exploitatie waarvan duidelijk is dat ze aan het einde van het jaar afgesloten worden, wordt geen integrale risicoanalyse met scenariodoorrekening meer uitgevoerd.

Toelichting drie scenario's

De risicoanalyse van de BIE is doorgerekend op basis van het reële scenario. Deze risicoanalyse omvat alle project specifieke risico's. De dekking van de project specifieke risico's uit de risicoanalyse moet worden gevonden in de vastgestelde financiële kaders, dit zijn de posten onvoorzien of risico(afzetbaarheid).



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 MPGV (2013) een benchmark gedaan, naar de parameters die andere gemeenten² hanteren bij de MPGV.

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 en hiermee opgenomen in het reële scenario.

De scenario's:

- Het **reële scenario** is het scenario zoals het is doorgerekend ten behoeve van de verantwoording in de jaarrekening 2021.
- In het **worst case scenario** wordt de uitgifte van de bouwterreinen 2 jaar vertraagd ten opzichte van het reële scenario.
- In het **best case scenario** wordt de uitgifte van de bouwterreinen 2 jaar naar voren gehaald ten opzichte van het reële scenario.

In de gemeenteraad van maart 2015 is eveneens de nota 'Algemene reserve B en O en 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 MPGV is in deze nota opgenomen. Deze wegingsfactoren worden jaarlijks beoordeeld.

Per plan wordt op basis van de parameters van het worst case scenario en de bijbehorende wegingsfactoren de benodigde weerstandscapaciteit van het betreffende plan bepaald. De resultaten hiervan worden per plan in een tabel weergegeven. In paragraaf 3.4 wordt de totaal benodigde weerstandscapaciteit van alle BIE weergegeven.

In hoofdstuk 10 worden de resultaten van de hoofdstukken 3 tot en met 8 samengevoegd tot de totaal benodigde weerstandscapaciteit van organisatieonderdeel Ontwikkeling. Deze benodigde weerstandscapaciteit Ontwikkeling maakt onderdeel uit van de gemeentebrede benodigde weerstandscapaciteit.

De parameters bouwgrond in exploitatie van de verschillende scenario's en de wegingsfactoren voor de MPGV 2021 zijn in onderstaande tabel gedefinieerd.

² onder andere de gemeenten Eindhoven, Zwolle en Den Haag



	Rente 2022 e.v.	Kosten 2022	Kosten 2023 e.v.	Opbrengsten 2022	Opbrengsten 2023 e.v.	Wijziging uitgiftetermijn
reële scenario	1,25%	4%	2,5%	2%*	1,5%*	
worst case	3%	6%	5%	-2%	0%	2 jaar vertraging
Wegingsfactor worst case	25%	50%	50%	50%	50%	50%
best case	0%	2%	1%	4%	3%	2 jaar Versnelling

*Met uitzondering van kantoorlocaties (Voor toelichting wordt korthedshalve verwezen naar de Nota Grondprijzen 2020 / Grondprijzenbrief 2022).

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 2021 bedraagt dit rentepercentage 0,82%. Conform de BBV-notitie grondexploitaties 2016 wordt ten behoeve van de bestendige gedragslijn aangegeven dat de rente pas hoeft te worden bijgesteld indien de afwijking meer dan 0,5% bedraagt. De afwijking bedraagt minder dan 0,5% en daarom blijft voor de BIE het rentepercentage van 1,25% gehandhaafd.

De rente voor het best case scenario wordt identiek aan vorig jaar op 0% gehandhaafd. Ook voor het worst case scenario wordt het rentepercentage gehandhaafd op 3% in de MPG 2021. Door investeringen zal het eigen vermogen de komende jaren afnemen. Indien ook de marktrente de komende jaren weer (geleidelijk) zal gaan stijgen, zal ook de interne rekenrente stijgen.

De Nederlandse economie liet sinds 2014 een groei zien. Deze groei is tot stilstand gekomen in 2020 voornamelijk door de Corona pandemie. Volgens de Macro Economische Verkenning 2022 (MEV) van het Centraal Planbureau (CPB), welke is opgesteld in september 2021, doorstond de Nederlandse economie de coronacrisis verrassend goed. De Nederlandse economie is na de eerste coronagolf krachtig opgeveerd. In de basisraming van het CPB werd dan ook uitgegaan van stevige economische groei voor zowel 2021 (3,9%) als voor 2022 (3,5%). Daarbij wordt verondersteld dat er geen grootschalige contactbeperkingen meer nodig zullen zijn. Volgens de meest recente cijfers van CPB (Centraal Economisch Plan 2022) van maart jl. is de economische groei in 2021 zelfs uitgekomen 4,8 procent. De groei in 2021 is vooral te danken aan het grotere handelssaldo en de hogere consumptie door huishoudens en de overheid. Ook is er meer geïnvesteerd dan in 2020. In het Centraal Economisch Plan 2022 wordt uitgegaan van een economische groei van 3,6% voor 2022 en 1,7% voor 2023. In het Centraal Economisch Plan 2022 wordt ook vermeld dat de oorlog in Oekraïne tot veel leed en ook tot onzekerheid leidt. Hogere energieprijzen werken ongelijk door in koopkracht. Tegelijkertijd groeit de Nederlandse economie en blijft de arbeidsmarkt krap.

In de MPG 2020 was voor het reële scenario de kostenstijging gezet op 2% voor 2021 en 2,5% vanaf 2022; In de MPG 2021 is voor 2022 een kostenstijging van 4% meegenomen. Voor de periode vanaf 2023 wordt eveneens de 2,5% conform MPG 2020 gehanteerd. De kostenstijging voor 2022 is naar boven bijgesteld ten opzichte van de MPG 2020 vanwege de de behoorlijke prijsstijgingen in de markt welke zich momenteel voordoen. Dit laatste wordt ook bevestigd in de Outlook Grondexploitaties van Metafor (december 2021). Voor het best case scenario is ingezet op 2%



kostenstijging voor 2022 (dit met name door de hogere kostenstijging in het reële scenario) en identiek aan de MPG 2020 1% vanaf 2023. Voor het worst case scenario is de kostenstijging voor 2022 gesteld op 6% (i.v.m. de hogere kostenindexering van 4% in het reële scenario) en voor de periode vanaf 2023 op 5%. In de incidenteel hogere kostenstijging welke voor 2022 is meegenomen, is nog niet het effect van de oorlog in Oekraïne meegenomen, waarbij met name de prijzen van olie en gas gerelateerde grondstoffen en energie enorm stijgen en voor veel andere producten leveringsonzekerheden ontstaan als gevolg van handelsbeperkingen. Ook een langere termijn impact als de oorlog langer duurt en een groter effect gaat hebben op de (wereld) economie is niet meegenomen in de doorrekening.

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 grondverkoop en grondprijzen. Te denken valt hierbij onder andere aan ontwikkelingen in de stichtingskosten van woningen, de ligging in een krimpregio, maar ook een risico als stikstof- en PFAS-problematiek kunnen hierop van invloed zijn.

Gedurende 2021 zijn binnen Maastricht op de volgende gemeentelijke locaties bouwterreinen uitgegeven:

- Ambyerveld 5 vrije sectorkavels;
- Hoolhoes fase 2 woningbouw (47 woningen);
- Bedrijventerrein Maastricht Zuid (circa 0,23 ha).

Voor de projecten bouwgrond in exploitatie met uitzondering van de kantoorlocatie Geusselt is het percentage van de opbrengstindexering voor het reële scenario voor 2022 vastgesteld op 2% conform vastgestelde Grondprijzenbrief 2022. Voor de periode vanaf 2023 is dit percentage identiek aan de MPG 2020 vastgesteld op 1,5%. Het worst case scenario is in de lijn van de MPG 2020 voorzichtig ingeschat met respectievelijk -2% voor 2022 en 0% voor 2023 en verder. Het best case scenario is voor 2022 gesteld op 4% en vanaf 2023 op 3%.

De wegingsfactoren voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit zijn voor de MPG 2021 opnieuw beoordeeld en hierin zijn ten opzichte van de MPG 2020 geen wijzigingen aangebracht.

De wegingsfactor van het rentepercentage is gehandhaafd op een laag risico, zijnde 25%. Vanwege de verwachting van het afnemen van het eigen vermogen (waardoor de verhouding vreemd vermogen / eigen vermogen van de gemeente Maastricht de komende jaren zal wijzigen) is het rentepercentage van het worst case scenario reeds bij de MPG 2017 bijgesteld van 2% naar 3%. Hierdoor is het vooralsnog niet nodig om ook de wegingsfactor bij te stellen. De wegingsfactor kostenstijging blijft conform MPG 2020 gehandhaafd op gemiddeld risico, zijnde 50%.

De wegingsfactor opbrengststijging blijft gehandhaafd op 50%, aangezien in de betreffende projecten identiek aan 2020 wel sprake is van groei van aantal uitgiftes, 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 2021 nog steeds sprake is van gematigde groei wordt de vertragingstermijn gehandhaafd op 2 jaar.



2.3 Belangrijkste parameters vastgoedportefeuille en overige projecten

2.3.1 PARAMETERS VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

Voor de Vastgoedportefeuille worden per deelportefeuille de (top)risico's gedefinieerd en gekwantificeerd. Ook worden van een aantal herontwikkelingsobjecten de 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 2021 en de reële verwachting voor 2022.

De parameters voor het reële scenario zijn in onderstaande tabel gedefinieerd.

Het leegstandspercentage is alleen van toepassing voor de BOG-portefeuille. Vanaf 2018 wordt dit leegstandspercentage alleen berekend over de objecten BOG-portefeuille die extern verhuurd worden (zie ook paragraaf 8.4.2.3).

	Rente		Kosten		Opbrengsten		Leegstand	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
reële scenario	0,25%	0,5%	2,0%	1,4%	2,4%	1,45%	3,6%	3,6%

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 2021 was deze rente geprognostiseerd op 0,5% (Programmabegroting 2021). De werkelijke rente wordt uiteindelijk doorbelast naar de vastgoedportefeuille. De werkelijke rente bedraagt voor 2021 0,25%. Voor 2022 is de rente geprognostiseerd op 0,5% (Programmabegroting 2022).

In de Programmabegroting 2022 bedraagt de kostenindexering 2022 1,4%. Deze indexering is conform interne richtlijnen een op een overgenomen maar staat gelet op de oorlog in Oekraïne sterk onder druk met name bij onderhoudskosten en lijkt gezien de huidige verwachtingen niet reëel. De opbrengstindexering voor 2022 bedraagt 1,45% en is van toepassing op alle interne verhuringen.

Voor de opbrengstindexering 2022 is voor de objecten verhuurd aan externen in de huurovereenkomst opgenomen hoe de huur (jaarlijks) wordt geïndexeerd. Algemeen wordt hier ook het consumentenprijsindexcijfer alle bestedingen van het CBS aangehouden, welk voor 2022 2,7% bedraagt.

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% en voor 2020 5,0% en in 2021 3,6%. Dit is tevens het leegstandspercentage voor het reële scenario van 2022. De stijging



van het leegstandspercentage wordt nader toegelicht in hoofdstuk 8 Vastgoedportefeuille (paragraaf 8.4.2.3).

2.3.2 PARAMETERS BOUWPROJECTEN

Ook voor de bouwprojecten worden geen drie scenario's doorgerekend zoals bij de BIE, maar alleen het reële scenario. De reden hiervoor is dat het voor de bouwprojecten minder makkelijk generieke parameters te definiëren zijn dan bij de BIE. Zo zijn de opbrengsten van de bouwprojecten, ook wel dekking genoemd, vooraf vastgesteld (zoals subsidies, gemeentelijke bijdragen, activeringen e.d.), waardoor opbrengstindexering niet aan de orde is. Daarnaast heeft rente geen invloed op de investeringen van de bouwprojecten.

De laatste jaren is uit de praktijk gebleken dat de kostenindexering van de bouwkosten de bouwprojecten hoger was dan de indexering van de infrastructurele kosten bij de BIE. Dit is vanaf de MPG 2017 overgenomen door voor de kostenindexering van de bouwkosten van de bouwprojecten aparte parameters te definiëren.

In de MPG 2021 is voor de kostenindexering van de bouwkosten geen aparte generieke parameter gedefinieerd. Dit omdat de in deze MPG opgenomen bouwprojecten allemaal aanbesteed en gecontracteerd zijn, waardoor de eventuele indexering is meegenomen in de contracten. Daarnaast worden er nog enkele haalbaarheidsstudies uitgevoerd voor een aantal potentiële bouwprojecten (waaronder de Middenzaal van Theater aan het Vrijthof). Hier wordt dan ook gerekend met de actuele bouwkosten.

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

2.3.3 PARAMETERS OVERIGE PROJECTEN

De overige projecten omvatten onder andere de projecten materiële vaste activa (MVA) en de projecten onderhanden werk (OHW). Deze projecten worden toegelicht in hoofdstuk 6.

De MVA hebben nog geen vastgestelde planexploitatie. Doordat een ijkpunt ontbreekt, is het doorrekenen van scenario's nog niet aan de orde. Voor de MVA zijn dan ook nog geen parameters gedefinieerd. Zodra de planexploitatie van een MVA wordt vastgesteld, wordt het plan overgeheveld naar de BIE (hoofdstuk 3) en volgt het de parameters van de BIE (paragraaf 2.2).

De plannen OHW hebben (deels) wel een vastgesteld financieel kader. Maar ook hier zijn geen scenario's doorgerekend. De plannen OHW hebben, net als de bouwprojecten, geen gronduitgiftes zoals de BIE en de eventuele rentekosten komen niet ten laste van de planexploitatie. Hierdoor is de enige parameter die mogelijk van toepassing is op het OHW de kostenindexering. Indien deze parameter van toepassing is op een project OHW, wordt in het betreffende project bepaald wat het percentage bedraagt. Voor de plannen MVA en OHW worden dan ook geen scenario's doorgerekend.

2.4 Relevant beleid

In de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012 is vastgelegd dat de wijze waarop de gemeenteraad zijn kader stellende en controlerende taken uitvoert, wordt gecontinueerd op basis van de bestaande producten in de P&C cyclus en conform aanbeveling van de Rekenkamer verder wordt aangevuld met een MPG.



De MPGV informeert de raad, kort samengevat, over:

1. de stand van zaken in de (vastgestelde) grond- en vastgoedexploitaties, de bouwprojecten, de overige projecten Ontwikkeling en deelnemingen qua programma, planning en financiën;
2. de ontwikkelingen van het afgelopen jaar zowel voor de lopende als de in voorraad zijnde grond- en vastgoedexploitaties, de bouwprojecten en de deelnemingen;
3. prognoses per exploitatie/project en voor de totale portefeuille van de kasstromen en de daarmee samenhangende financieringsbehoefte;
4. de risico's van de grond- en vastgoedexploitaties, de bouwprojecten, de overige projecten en de deelnemingen, en de mutaties daarin;
5. de invloed op de reservepositie;
6. de benodigde weerstandscapaciteit en het benodigd weerstandsvermogen.

2.5 Relevante ontwikkelingen

De resultaatontwikkeling van bouwgrond in exploitatie, bouwprojecten en plannen die nog niet in exploitatie zijn genomen, wordt bovenal bepaald door de behoefte op de markt. De feitelijke behoefte aan woningen, kantoren en bedrijventerreinen hangt samen met factoren als demografie, de economische ontwikkeling en de wijze waarop ontwikkelende en beleggende partijen hierop inspelen. Dit is slechts beperkt beïnvloedbaar, maar zeer veel bepalend voor het feitelijke resultaat (ten voordele, maar ook ten nadele).

Naast fysieke ontwikkelingen, zijn er ook enkele administratieve ontwikkelingen met grote impact voor de gemeentelijke context. Met ingang van 2016 is ook de gemeente verplicht vennootschapsbelasting af te dragen over haar 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 2018 - 2022, de nieuwe omgevingswet, kostenverhaal, de nieuwe kadernota grond en vastgoedbeleid en de recente ontwikkelingen met betrekking tot Stikstof en PFAS nader toegelicht. Tot slot wordt kort ingegaan op de gevolgen van de Corona crisis.

2.5.1 VENNOOTSCHAPSBELASTINGPLICHT VOOR GEMEENTEN MET INGANG VAN 2016

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

2.5.2 EIGENBOUWERSCHAP

De afgelopen jaren is de gemeente Maastricht diverse malen door de belastingdienst aangemerkt als 'eigenbouwer'. Als de gemeente een ondernemer opdracht geeft om 'werken van stoffelijke aard' uit te voeren, is de fiscale positie van waaruit de opdracht wordt verstrekt van belang. Als de gemeente gaat handelen als 'btw ondernemer', dit is bijvoorbeeld bij de realisatie van opstallen (zowel gebouwen,



maar ook sportparken en het bouwrijp maken van gronden voor de verkoop / erfpacht of verhuur). Hierbij geeft zij in de normale uitoefening van het bedrijf opdrachten voor het uitvoeren van werken van stoffelijke aard kan de gemeente worden aangemerkt als eigenbouwer.

Onder werken van stoffelijke aard wordt bedoeld dat er een tastbaar product moet ontstaan. Van tastbaar product is sprake als de werkzaamheden betrekking hebben op het opleveren van vervaardigde onroerende zaken, maar ook werkzaamheden die worden uitgevoerd in het kader van het onderhoud aan onroerende zaken (bijvoorbeeld de bouw van een theater, alsmede het onderhoud van het theater). Het tot stand brengen van een werk van stoffelijke aard omvat in ieder geval het vervaardigen van een nieuwe zaak, maar ook het werken aan een reeds bestaande zaak, zoals het uitbreiden, veranderen, repareren, onderhouden en slopen ervan.

Onder het geven van opdrachten 'in de normale uitoefening van het bedrijf' wordt verstaan indien de opdrachtgever van het regelmatig tot stand brengen van die werken zijn bedrijf maakt. Daarvan is sprake indien de werkzaamheden een regelmatig terugkerend karakter hebben. Van normale werkzaamheden kan worden gesproken, indien deze werkzaamheden passen in het licht van het bedrijfsdoel en de opdrachtgever de kennis en expertise in huis heeft³.

De gemeente kan nooit eigenbouwer zijn voor activiteiten die zij 'als overheid' verricht (bijvoorbeeld het aanleggen van openbare ruimte, het realiseren eigen huisvesting of het aanleggen van eigen gemeenschapsvoorzieningen).

Indien de gemeente wordt aangemerkt als eigenbouwer, dan is de gemeente fiscaal gezien de hoofdaannemer van een keten, waarin de opdrachtnemer als onderaannemer wordt aangemerkt.

Dit heeft voor de eigenbouwer de volgende consequenties:

- de opdrachtnemer is verplicht de btw naar de eigenbouwer te verleggen;
- de eigenbouwer is hoofdelijk aansprakelijk voor de loonheffing, die de opdrachtnemer en zijn onderaannemers in verband met de werkzaamheden voor de gemeente moet afdragen.

De gemeente kan immers als eigenbouwer door de belastingdienst aansprakelijk worden gesteld voor niet afgedragen btw en/of loonheffing door de (onder)aannemers welke betrekking heeft op het werk wat wordt uitgevoerd.

Dit betekent voor de gemeente dat zij bij de aanbesteding, dus in het bestek of het beschrijvend document tot uitnodiging inschrijving, al maatregelen moet treffen, zoals:

- het opnemen dat de btw-verleggingsregeling van toepassing is;
- het opnemen dat de Wet KetenAansprakelijkheid (WKA) van toepassing is; hiervoor werkt de gemeente reeds met een G-rekening, om de risico's van aansprakelijkheidsstelling 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 (vooralsnog) contractueel doorgelegd naar de opdrachtnemer (de aannemer).

2.5.2.1 Eigenbouwerschap bij bouwprojecten

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

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



- Timmerfabriek – plandeel Muziekgieterij
- Investeringsplan MECC
- Theater aan het Vrijthof
- Centre Ceramique

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

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

2.5.2.2 Eigenbouwerschap bij onderhoudswerkzaamheden

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁹

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



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

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

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

2.5.3 BESLUIT BEGROTING EN VERANTWOORDING

De commissie BBV (Besluit, begroting en verantwoording) heeft in 2015 de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties kritisch onder de loep genomen. De reden hiervoor is een aantal ontwikkelingen op het gebied van grondexploitaties. Namelijk: de forse afboekingen van gemeenten op grondposities in de afgelopen jaren, de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid, en de aankomende Omgevingswet. De afbakening is ook onvermijdelijk in relatie tot de vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten (Vpb).

In de notities Grondexploitaties en Faciliterend grondbeleid zijn vanaf de jaarrekening 2016 de nieuwe regels BBV voor het opstellen van alle documenten inzake begroting en verantwoording (jaarrekening) opgenomen. In de MPG 2016 was een samenvatting gegeven van alle wijzigingen hieromtrent ten opzichte van de voorgaande MPG.

In juli 2019 zijn de notities grondexploitaties (maart 2016), faciliterend grondbeleid (maart 2016), aanvulling tussentijds winst nemen grondexploitaties (maart 2018) en verwerken onderhandenwerk grondexploitaties (februari 2018) samengegaan tot de **notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken**¹⁰. In de MPG 2019 zijn de wijzigingen ten opzichte van de eerdere notities uit 2016 en 2018 uitgebreid toegelicht.

De verwachting is dat deze notitie in 2022 nogmaals zal worden aangepast. Dit in verband met het vaststellen van de Aanvullingswet Grondeigendom en de Aanvullingsregeling.

Naast de notities met betrekking op grondexploitaties / grondbeleid zijn in 2016 ook de aspecten van materiële vaste activa (MVA) middels een notitie nader aangescherpt. Het betreft hierbij de aspecten inzake activeren, waarderen, onderhouden en afschrijven van investeringen en kapitaalgoederen (zoals de vastgoedportefeuille).

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

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

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



2.5.4 COALITIEAKKOORD 2018 - 2022

In juni 2018 is het Hoofdlijnenakkoord van de coalitie 2018 – 2022 vastgesteld. Hierin is geformuleerd de gezamenlijke ambitie voor Maastricht in de regeringsperiode 2018 - 2022 en de daaraan verbonden doelstellingen.

In dit akkoord zijn een zevental toekomstperspectieven geformuleerd die als antwoord dienen op de vraag hoe de coalitie Maastricht als onbegrensde en ontspannen stad wil vormgeven.

Deze toekomstperspectieven hebben allemaal in meer of mindere mate een relatie met het gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid. In deze MPGVS zullen diverse doelstellingen en maatregelen zijn opgenomen die de gezamenlijke ambitie kunnen helpen te bereiken, maar die ook nadere uitwerking behoeven. Een aantal van deze maatregelen zijn hier kort omschreven.

2.5.4.1 Duurzaamheid

Voor wat betreft duurzaamheid sluit Vastgoed aan bij de diverse landelijke en lokale actielijnen die lopen op dit vlak. Lokaal sluit Vastgoed aan bij de doelstellingen uit het coalitieakkoord 2018-2022 waarbij het college aangegeven heeft in te willen zetten op een duurzame en bereikbare stad. De doelstellingen die hierin specifiek benoemd staan zijn onder andere het plaatsen van zonnepanelen en het zijn van een 100% klimaat neutrale gemeentelijke organisatie in 2030 als aanjager van de duurzame ambitie (pagina 17, doelstellingen 2018-2022).

Landelijk lopen er contacten met andere gemeenten, organisaties (o.a. Universiteit Maastricht) maar vind er vooral aansluiting plaats bij de lijn van de VNG die in samenwerking met het netwerk van bouwstenen voor sociaal een routekaart heeft opgesteld om te komen tot een klimaat neutrale organisatie in 2030. Hierin staat beschreven hoe gemeenten op een adequate manier uitvoering kunnen geven aan de verduurzaming van hun vastgoed.

In hoofdstuk 8 (Vastgoedportefeuille) paragraaf 8.1.4.1 wordt hier een verdere toelichting gegeven. Hierin wordt tevens verwezen naar de Onderhoudsvoorziening MJOP (paragraaf 8.1.3.3). Dit impliceert dat naast het aanbrengen van nieuwe duurzaamheidsmaatregelen (zoals de zonnepanelen) ook bij het planmatig onderhoud rekening wordt gehouden met de verduurzamingsopgave.

2.5.4.2 Toegankelijkheid

De bereikbaarheid en toegankelijkheid van gebouwen, voorzieningen en openbare ruimte staat meer dan ooit centraal. Ook in het coalitieakkoord is een optimale toegankelijkheid van gebouwen waarvoor de gemeente verantwoordelijk is, één van de concrete doelstellingen.

Voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille zijn de opgenomen maatregelen verder toegelicht in paragraaf 8.1.4.3. Zo worden er momenteel bij het verbouwen / upgraden van bestaande (openbare) gebouwen (o.a. Centre Ceramique en het MECC-complex) de te nemen maatregelen meegenomen in de verbouwing. Daarnaast is in de afgelopen jaren ook in de openbare ruimte een aantal maatregelen / aanpassingen uitgevoerd, waaronder het aanpassen van het voorterrein nabij de entree van filmhuis Lumière, gelegen in de Timmerfabriek.



2.5.5 NIEUWE OMGEVINGSWET

Reeds in 2015 heeft de Tweede Kamer ingestemd met de nieuwe Omgevingswet. De nieuwe Omgevingswet vereenvoudigt en bundelt regels voor de fysieke leefomgeving. Met de nieuwe Omgevingswet wil het kabinet:

- De verschillende plannen voor ruimtelijke ordening, milieu en natuur, sociaal maatschappelijk en veiligheid beter op elkaar afstemmen;
- Duurzame projecten stimuleren;
- Gemeenten, provincies en waterschappen meer ruimte geven om hun omgevingsbeleid af te stemmen op eigen behoeften en doelstellingen.

In 2020 was het in werking treden van de nieuwe Omgevingswet een jaar uitgesteld naar 1 januari 2022. Inmiddels is bekend dat de nieuwe Omgevingswet 1 januari 2023 in werking zal treden.

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

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

2.5.6 NIEUWE KADERNOTA GROND- EN VASTGOEDBELEID

Voor diverse gemeentelijke activiteiten is grond en vastgoed nodig. Zeggenschap over grond en vastgoed is van groot belang voor het verwezenlijken van initiatieven in de fysieke leefomgeving en publieke voorzieningen.

Grond- en vastgoedbeleid is een middel om beleidsinhoudelijke doelstellingen te verwezenlijken voor gebruik, beheer en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving.

Voor gemeenten is het (voeren van) grond- en vastgoedbeleid dan ook een belangrijk instrument voor de realisatie van deze doelen. Het grond- en vastgoedbeleid zal een instrumentarium vormen voor de uitvoering van de Omgevingsvisie Maastricht 2040.

Op 24 april 2012 is de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid vastgesteld. Indertijd zijn er in het Grond- en Vastgoedbeleid uitgangspunten/kaders voor het beleid van grond- en vastgoed in de gemeente Maastricht geformuleerd. Dit onder de toenmalige (markt)omstandigheden en met inachtneming van de destijds geldende wet- en regelgeving. Op 6 oktober 2020 werd de Omgevingsvisie Maastricht 2040 vastgesteld (deze vervangt de structuurvisie Maastricht 2030). Mede gelet hierop is de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid toe aan een actualisatie. Momenteel wordt het beleid herijkt. Naar verwachting vindt vaststelling van het geactualiseerd grond- en vastgoedbeleid in september 2022 plaats.

2.5.7 STIKSTOF EN PFAS



Het jaar 2019 stond, voor de bouwsector, voor een groot deel in het teken van stikstof en poly- en perfluoroalkylstoffen (PFAS). Na de uitspraak van de Raad van State in mei 2019, omtrent het Programma Aanpak Stikstof (PAS) waarin onder andere was bepaald dat er geen stikstof meer bij mag komen rond gevoelige natuurgebieden, werden er vrijwel geen vergunningen meer uitgegeven voor een groot aantal bouwprojecten. Vervolgens is de Wet Stikstofreductie en Natuurherstel door beide Kamers aangenomen. Hierin is een vrijstelling opgenomen voor kleine tijdelijke deposities (sloop/aanleg/bouw) zonder limiet. Alleen voor de gebruiksfase van (nieuwe) functies moet nog middels een AERIUS berekening getoetst worden of er vergunningplicht is.

Momenteel is er sprake van enorm veel ontwikkelingen met betrekking tot stikstof en worden de regels continu aangescherpt/gewijzigd. Dit kan grote impact hebben op de realisatiemogelijkheden van alle plannen. Op het moment van opmaken van de risico-analyses en de doorrekenen van de scenario's waren deze recente ontwikkelingen nog niet bekend. De eventuele impact hiervan is derhalve in deze MPGVB niet meegenomen. De komende periode zal de impact per plan inzichtelijk gemaakt worden.

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

De gemeente heeft eind 2020 tevens de bodemkwaliteitskaart voor PFAS (poly- en perfluoroalkylstoffen) 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. Vooralsnog zijn er in de bodem van de Gemeente Maastricht slechts enkele kleine 'spots' met PFAS boven de hergebruiksnorm aangetroffen.

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

Voor de in deze MPGVB opgenomen grond- en vastgoedexploitaties waar sprake is van stikstof en/of PFAS –problematiek wordt dit apart vermeld bij de betreffende projecten.

2.5.8 GEVOLGEN CORONACRISIS

Op het moment van opmaken van de risicoanalyses en de doorrekenen van de scenario's beheerst de coronapandemie al bijna 2 jaar de dagelijkse gang van zaken. Daarnaast heeft deze pandemie, naast de impact van de gezondheidsrisico's, ook invloed op de grond- en vastgoedexploitaties van de gemeente Maastricht en met name op de vastgoedportefeuille.

Voor de grondexploitaties is de invloed van de pandemie na 2 jaar nog minimaal. Ondanks dat hier aan het begin van de pandemie enkele onderhandelingen over grondverkoop tijdelijk werden stopgezet, zijn die in de loop van de tijd toch weer opgepakt.



Wat betreft de bouwprojecten, heeft met name de projecten Investeringsplan MECC en Centre Ceramique last gehad van deze pandemie, waardoor de bouwtijd werd verlengd. In paragraaf 5.3.3 (MECC) en 5.3.5 (Centre Ceramique) is dit nader toegelicht.

De vastgoedportefeuille ondervindt tot nu toe de meeste gevolgen van de coronapandemie, en met name de deelportefeuille bebouwd onroerend goed (BOG). Het effect van de coronacrisis op de vastgoedportefeuille van de gemeente Maastricht is dat de gemeente in 2020 is gestart met het aanbieden van huurbetalingsregelingen en het opschorten van huurinvordering. Het College heeft op 6 april 2021 een huurkortingsregeling vastgesteld voor de commerciële verhuur van gemeentelijk vastgoed voor de periode 15 maart 2020 t/m 31 maart 2021. Deze huurders of erfpachters konden in aanmerking komen voor een huurkorting indien ze het gehuurde niet of slechts beperkt hadden kunnen gebruiken als gevolg van de door de overheid opgelegde coronamaatregelen en sprake was van meer dan 30% omzetverlies ten opzichte van 2019.

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

De financiële dekking voor bovenstaande regeling is voorzien in de voorziening dubieuze debiteuren. Bij het opmaken van de jaarrekening 2021 is in navolging van de maandelijkse monitoring van de debiteurenpositie ook een inschatting gemaakt van het risico agv de uitstel van betalingsregelingen. zie paragraaf 8.1.6.3.

Voor 2022 zal er, net als in 2021, vooralsnog ook sprake zijn van een omzetcorrectie maar die wordt voorzien in de reguliere exploitatie Bebouwd Onroerend Goed.

In de cijfermatige opstelling van de resultaten en de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen van de vastgoedportefeuille voor 2022 is daarom met de gevolgen van de Coronacrisis geen rekening gehouden.

Wat dit voor de volgende jaren (op de langere termijn) betekent, is nog niet aan te geven en zal met name afhankelijk zijn van de mate waarin de Rijksoverheid in de toekomst de kwetsbare sectoren gaat steunen.

Voor de overige projecten is in de cijfermatige opstelling en de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen met de gevolgen van de Coronacrisis geen rekening gehouden, behoudens de projecten waarbij dit expliciet is vermeld.

Bij grote meerjarige projecten zal de impact van een algehele economische terugval ongetwijfeld ook een negatief effect op de resultaten hebben (vraaguitval en negatieve prijsontwikkeling). Bij deze projecten kan in algemene termen worden gesteld dat de kans op een ontwikkeling richting het worst case scenario groter is dan een ontwikkeling richting het best case scenario.

2.5.9 GEVOLGEN OORLOG OEKRAÏNE

Op het moment van opmaken van de risico-analyses en de doorrekenen van de scenario's was er nog geen sprake van oorlog in Oekraïne. De eventuele impact van deze oorlog is derhalve in deze MPGV niet meegenomen. Met name de gevolgen voor de prijsstijgingen en onzekere levertijden kunnen van invloed zijn op alle projecten. In de doorrekening bij de Bouwgronden In Exploitatie (BIE) is bij het opstellen van de hercalculaties rekening gehouden met met fors hogere kosten in 2022 vanwege de in 2021 oplopende (bouw)kosten. Er is echter geen rekening gehouden met de prijsexplosie zoals deze



zich momenteel voordoet, als gevolg van de oorlog in Oekraïne. In de cijfermatige opstelling en de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen is dus met de eventuele gevolgen van de oorlog in Oekraïne geen rekening gehouden.

Op dit moment is het nog te vroeg om echt materieel iets te zeggen over de gevolgen van de oorlog in Oekraïne voor dit jaar en de komende jaren. Dat is afhankelijk van hoe lang de oorlog gaat duren, de impact op de (wereld)economie en de mate waarin we in staat zijn alternatieve bronnen aan te boren voor materialen, grondstoffen en energie. Bij het merendeel van de projecten kan in algemene termen worden gesteld dat de kans op een ontwikkeling richting het worst case scenario groter is dan een ontwikkeling richting het best case scenario.

2.5.10 KOSTENVERHAAL

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

Ook in de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting per 1 januari 2023 in werking zal treden, heeft het kostenverhaal een plek gekregen.

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

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

Bij plannen van derden (plannen waar de gemeente geen of slechts gedeeltelijk grondeigenaar is) kan de gemeente de kosten verhalen, of privaatrechtelijk via een overeenkomst of publiekrechtelijk via een exploitatieplan (Wro) en vanaf 1 januari 2023 via het opnemen van kostenverhaalregels in het Omgevingsplan¹⁴.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Dit onderzoek zal bestaan uit twee delen:

Deel 1 omvat een inventarisatie van de voorzieningen en ontwikkelingen die de gemeente de komende (10) jaren verwacht te realiseren en een inventarisatie van het programma (de projecten) die naar verwachting de komende (10) jaren gerealiseerd kan worden. Deze inventarisaties worden opgenomen in een rapport dat ter besluitvorming aan het college wordt voorgelegd om dit al dan niet verder te vertalen naar een uitwerkingsnota.

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

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

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

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



3. BOUWGROND IN EXPLOITATIE

3.1 Inleiding

Bouwgrond in exploitatie (BIE) zijn die gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor door de gemeenteraad een grondexploitatiecomplex met een grondexploitatiebegroting is vastgesteld¹⁶. Van de plannen BIE is dus het programmatisch en financieel kader bestuurlijk vastgesteld.

In dit hoofdstuk worden voor de risicoanalyse van de bouwgrond in exploitatie:

- de plannen en de resultaten van de risicodoorrekening toegelicht,
- de toprisico's van de plannen benoemd en
- de resultaten en conclusies weergegeven.

3.2 Uitgangspunten

Voor de bouwgrond in exploitatie zijn in het kader van deze MPGV de volgende onderwerpen doorgerekend:

1. een risicoanalyse waarbij de project specifieke risico's benoemd en gekwantificeerd zijn en
2. drie scenario's.

Per plan worden maximaal vijf risico's (zogenaamde toprisico's) per project vermeld. Deze risico's worden zowel kwantitatief (waarde op basis van kans maal gevolg) als financieel (hoogte op te nemen risicobedrag) toegelicht. Er kunnen meer (kleinere en minder relevante) risico's geïnterpreteerd zijn dan de vermelde toprisico's, waardoor het totale risicobedrag hoger kan uitvallen dan de optelsom van de toprisico's.

Het is mogelijk dat niet alle genoemde risico's gekwantificeerd zijn in een risicobedrag. Dit kan zich voordoen bijvoorbeeld bij risico's waarbij nog niet kan worden voorzien hoe hoog de financiële consequenties zullen zijn indien dit risico zich voordoet. Een risico wordt als PM opgenomen indien het lastig te kwantificeren is in kans en / of effect. Voor een gedetailleerde toelichting over de uitgangspunten en parameters wordt verwezen naar het hoofdstuk 2 van deze MPGV.

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

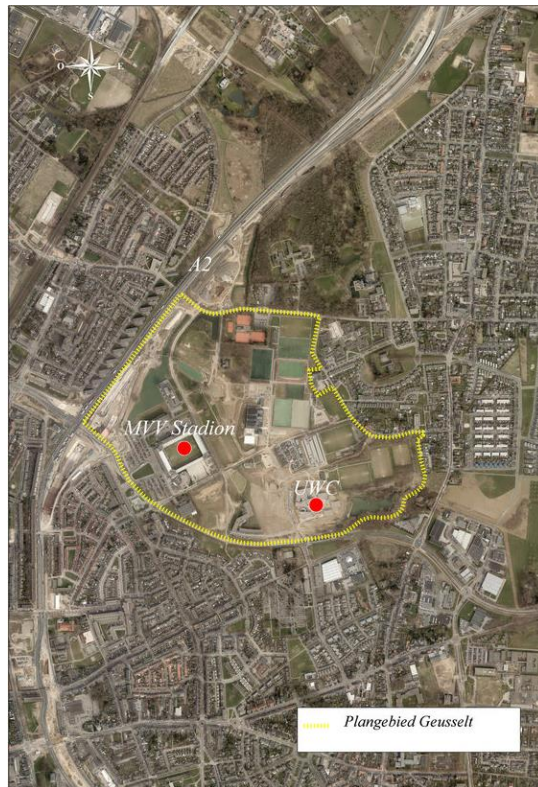
3.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten

3.3.1 GEUSSELT

Plangegevens

In februari 2006 heeft de gemeenteraad het Masterplan Geusselpark vastgesteld. De belangrijkste ambitie daarbij vormde de transformatie van een gemengde bedrijfs-/kantorenlocatie naar een multifunctionele, stedelijke omgeving. Belangrijk onderdeel van het plan is het park, zijnde de verbindende factor tussen alle huidige en toekomstige programmaonderdelen. Het toenmalige programma omvatte onder meer de (her)inrichting en uitbreiding van het Geusselt (sport)park, de bouw van kantoren en appartementen, sport- en leisurfuncties (inclusief gemeentelijke sporthal), alsmede de daartoe noodzakelijke aanpassing van de ontsluitingsstructuur.

Nadat in de jaren 2006/2007 een aantal planonderdelen waren gerealiseerd werd ook het Geusselpark geconfronteerd met een gewijzigde economische omgeving, die van grote invloed is geweest op de woning- en kantorenmarkt. Maar tegelijkertijd deden zich in diezelfde periode ook nieuwe kansen voor, zowel voor de stad in zijn algemeenheid als het Geusselpark in het bijzonder. Met name de komst van het United World College Maastricht, de Gebiedsontwikkeling Maastricht-Valkenburg en de keuze voor het A2-ontwerp van Avenue2 (de Groene Loper) waren nieuwe ontwikkelingen die een extra impuls konden geven aan de kwaliteit en leefbaarheid van het Geusselpark.



Als sluitstuk van een herijkingsproces werd dan ook begin 2011 een nieuw Masterplan, het Masterplan+ Geusselpark 2011, vastgesteld. Dat plan omvat het volgende programma:

- Nieuwbouw van het Geusselbad
- 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 versoerberde (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 Geusseltbad, sportpark en UWC Maastricht is inmiddels enige jaren gereed, alsmede de nieuwe, met elkaar verbonden vijverpartijen waarin het parkontwerp voorzag.

De aanvullende woonbebouwing (op de zogenoemde woonscheggen 1 en 2) is er nog niet. Met Bouwinvest zijn afspraken gemaakt over de planontwikkeling daarvan. Die afspraken houden kort gezegd in dat de gemeente planologische medewerking zal verlenen aan de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een nog op te stellen woningbouwplan dat past binnen de kaders van de in 2010 met Bouwinvest gesloten overeenkomst. Mocht een dergelijke aanvraag, ondanks de maximale inspanningen van Bouwinvest, niet binnen 10 jaar na vaststelling van vigerende bestemmingsplan (dus in 2023) tot een onherroepelijke omgevingsvergunning leiden, dan heeft Bouwinvest het recht de bouwgrond (tegen geïndexeerde koopsom) terug te leveren aan de gemeente.

De betreffende gronden zijn inmiddels alle in eigendom overgedragen aan Bouwinvest, waarmee al meerdere jaren verkennende gesprekken plaatsvinden omtrent programma en stedenbouwkundige invulling van de woonscheggen (zie ook onder Actualisatie 2020).

De uitgifte van de twee kantorenlocaties (aan de noordwestzijde van het Stadionplein) staat ver weg in de tijd gepland, in verband met de ondertunneling van de A2: 2025-2027. Vanuit de markt wordt nog steeds geen interesse getoond in de ontwikkeling van kantoren op die locaties. Daarentegen viel (met name in 2019 en begin 2020) wél belangstelling waar te nemen als het gaat om de ontwikkeling van studentenhuysvesting op die plek. Na enige oriënterende gesprekken daarover met diverse partijen lijkt die belangstelling inmiddels echter te zijn weggeëbd.

Opgemerkt zij tot slot nog eens dat - gelet op het risico met betrekking tot de totale gronduitgifte in relatie tot de afzetbaarheid in de markt - in voorgaande jaren een voorziening is getroffen.

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 *“Programmatistische en ruimtelijke visie op het plangebied Geusselt”*
- Raadsbesluit d.d. 21 februari 2006 inzake de Vaststelling Masterplan Geusseltpark;
- Raadsbesluit inzake realisering Geusseltbad en sporthal d.d. 27 februari 2007;
- Beëindigingsovereenkomst Gemeente-Bouwinvest d.d. 8 juli 2010;
- Raadsbesluit d.d. 25 januari 2011 inzake de vaststelling van de grondexploitatie behorende bij het Masterplan+ 2011.

Actualisatie 2021

In het afgelopen jaar is de laatste hand gelegd aan een aantal ingrepen die allen bijdragen aan de gewenste verbetering van de verblijfskwaliteit van het openbare park. Het betrof de afronding van de aanleg van een ecologische zone nabij de Heukelstraat begin 2021, het inzaaien van bloemrijk grasmengsel op diverse grondlichamen in het voorjaar en tot slot de gedeeltelijke herinrichting van de Stadionweg als fietsstraat (tussen de aanhaking op de Severenstraat en het kantoorgebouw van DHL). Ook heeft de inrichting van de parkeerplaats voor bezoekende touringcars op de hoek Olympiaweg/Stadionweg een kwaliteitsverbetering gehad, zodat deze qua beeld goed aansluit bij de naastgelegen sporthal.



Na afronding van genoemde werkzaamheden in het park 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. Bovendien komt - met het doorgaan van de woningbouw in de woonscheggen (zie hierna) – nu ook weer de herinrichting van het Stadionplein binnen handbereik. Dat programma-onderdeel maakte deel uit van de grondexploitatie zoals die initieel in 2006 werd vastgesteld, maar werd bij de herijking in 2011 als bezuinigingsoptie uit het programma gehaald.

In 2021 is het initiatief uit 2020 van Bouwinvest (en de RO-groep namens de eigenaar), om te komen tot een invulling van de woonscheggen omgezet naar een concreet voorstel. Aan de hand hiervan heeft de programmatische en ruimtelijke toets plaatsgevonden, op basis waarvan geconcludeerd is dat het plan voldoet aan ons gemeentelijk beleid. Dit heeft geresulteerd in een door het college op 2 november 2021 vastgestelde exploitatieovereenkomst en een ontwerpbestemmingsplan dat door het college vrijgegeven is voor tervisielegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot 23 december 2021 ter visie gelegen. De planning is dat het bestemmingsplan in april 2022 door de raad wordt vastgesteld.

Indien er geen beroepen worden ingediend, is het bestemmingsplan in juni 2022 onherroepelijk en kan de ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning ingediend worden. Vooralsnog is de planning dat er eind 2022 gestart wordt met de bouw en deze medio 2024 gereed is.

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 € 585.500

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2021. Het reële scenario betreft een sluitende grondexploitatie, rekening houdende met de voorziening Stedelijke Programmering. De gronduitgiften staan in dit scenario gepland voor 2026 (kantoren). Dekking van het totale risico is in het reële scenario geheel voorzien.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Geusselt	3.633.571	8.390.432	12.024.003	585.500	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Geusselt	-1.181.806	0	888.933

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

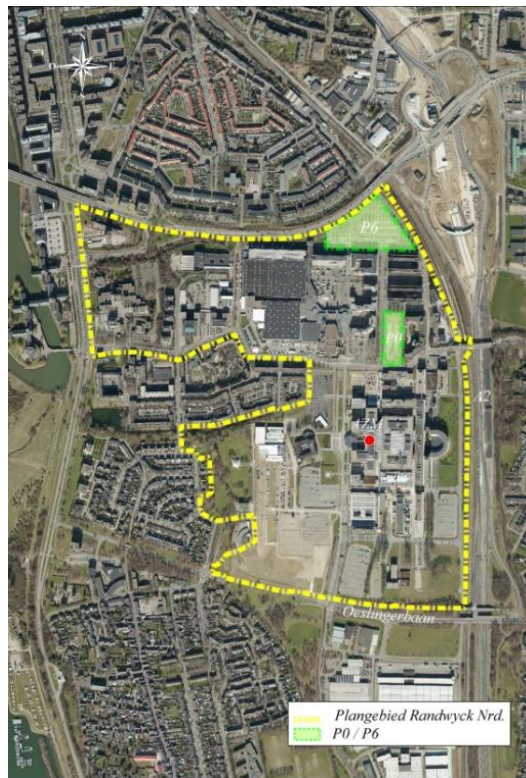
De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2022 bedraagt voor de gemeente voor het plan Geusselt € 396.457.

3.3.2 RANDWYCK NOORD / BRIGHTLANDS MAASTRICHT HEALTH CAMPUS

Plangegevens

In de Structuurvisie Maastricht 2030 werd het gebied Randwyck aangemerkt als de belangrijkste ontwikkelplek voor 'Maastricht Kennisstad', waarbij een transformatie naar een levendige en aantrekkelijke campusomgeving wordt voorzien. Zo'n omgeving is onontbeerlijk voor het creëren van een stimulerend en kwalitatief werk- en verblijfsklimaat. Ook in de recent vastgestelde Omgevingsvisie 2040 wordt het belang van deze ontwikkelplek voor stad en regio onderstreept.

Om de beoogde transformatie te bereiken werken de betrokken gebiedspartners (UM, MUMC+, Provincie, MHC bv en gemeente) sinds 2012 gezamenlijk aan een verbetering van de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden. Die samenwerking heeft ultimo 2014 geresulteerd in de vaststelling van de Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus. Dat plan biedt passende randvoorwaarden voor de gewenste (door)ontwikkeling van Randwyck.



De Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus staat niet op zichzelf, maar maakt een belangrijk onderdeel uit van een breder afsprakenkader dat partijen zijn overeengekomen (zie onder relevante besluiten / documenten). Dat afsprakenkader is erop gericht om via de gebiedsontwikkeling een bijdrage te leveren aan de verwezenlijking van de ambities van de Brightlands Maastricht Health Campus in Randwyck.

De afspraken tussen de gebiedspartners hebben twee tijdshorizonnen:

1. De planvoorbereiding van Plandeel 1, zijnde een concrete herinrichting en upgradering van de openbare ruimte in het Hart van het gebied. Dit plan, genaamd Brightlands MHC Plandeel 1, wordt in paragraaf 6.3.3.1 behandeld.
2. Het tweede deel omvat afspraken (van meer intentionele aard) voor de vervolgfases in de gebiedsontwikkeling, hierna kortweg Plandeel 2 genoemd. De onderwerpen gaan over het ontwikkelen van de gronden ten behoeve van de nieuwbouw van vastgoed voor zowel nieuwe bedrijven als instellingen als mogelijk ook voor de initiatiefnemers van de campus.

Relevante besluiten / documenten

- Structuurvisie Maastricht 2030 d.d. 29-05-2012 en *Made in Maastricht*, Economische visie 2020 d.d. 19-02-2013;
- Collegebesluit d.d. 14 mei 2013 inzake "Vaststelling visiedocument 'Maastricht Health Campus: identiteit en ruimtelijk-functioneel concept';
- Raadsbesluit ter vaststelling van Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus 2014 d.d. 16.12.2014;
- Koepelovereenkomst Fysieke Impuls BL-MHC d.d. januari 2015;
- Geactualiseerde koepelovereenkomst BL-MHC d.d. juli 2016;
- Omgevingsvisie 2040, vastgesteld bij raadsbesluit van 6 oktober 2020.



Actualisatie 2021

Net als in de voorafgaande jaren lag de focus van de gebiedspartners ook in 2021 weer op de voorbereiding van de herinrichting van de openbare ruimte. In paragraaf 6.3.2.1 wordt daar uitgebreid op ingegaan.

Na de start in 2020 is ook afgelopen jaar energie gestoken in de inkleuring van de ambitie om de Signing en Wayfinding binnen het campusgebied te verbeteren. Na de inventarisatie van de bestaande situatie is een voorstel opgesteld voor een hoofdopzet voor routebewegwijzering, samen met een door de gebiedspartners ingeschakeld deskundig extern bureau. Die hoofdopzet, inclusief een richtinggevend beeld van de grafische uitwerking, is nagenoeg gereed voor bestuurlijke besluitvorming bij de betrokken gebiedspartners en wordt in het eerste kwartaal van 2022 verwacht. De mate waarin is voldaan aan de voorwaarde dat ook de eigen identiteit van de partners behouden blijft, zal een belangrijke afweging vormen.

In het kader van de realisatie van de in de Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2019-2024 gestelde doelen werden in 2019 en 2020 de mogelijkheden onderzocht voor toevoeging van permanente studentenhuisvesting in Randwyck. Daaruit vloeiden twee concrete initiatieven voort, te weten een plan voor studentenhuisvesting op de locatie Duboisdomein (de voormalige PostNL-locatie) en een perspectiefrijke haalbaarheidsstudie voor studentenhuisvesting op de locatie Gaetano Martinolaan/Walter Hallsteinplein (de huidige parkeerlocatie P0).

Beiden zijn in 2021 verder ter hand genomen.

Voor de locatie Gaetano Martinolaan/Walter Hallsteindomein/Universiteitsplein zijn samen met woningcorporatie Maasvallei de mogelijkheden verkend om circa 250 (zelfstandige) studentenwoningen te realiseren. Om de levendigheid in dit gebied te vergroten zijn een kleine supermarkt en horecagelegenheid op de begane grond aan de Joseph Bechlaan in het plan opgenomen.

Eind 2021 zagen we samen met de woningcorporatie de kans om in het kader van de *Regeling huisvesting aandachtsgroepen* een subsidieaanvraag voor dit project in te dienen. Dat heeft geresulteerd in een subsidietoekenning van € 780.000,-. Voor deze regeling is geen cofinanciering vanuit de gemeente noodzakelijk.

Naar verwachting zal begin 2022 een intentie-overeenkomst met Maasvallei worden gesloten, waarin concrete afspraken worden gemaakt over de verschillende aspecten die nader onderzocht zullen moeten gaan worden, en hoe ieders rol en verantwoordelijkheden daarbij zijn. De voorbereidingen en onderzoeken voor de bestemmingsplanwijziging in de vorm van een projectafwijakingsbesluit zijn al opgestart en we verwachten die in procedure te brengen voor de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet. In de 2^e helft van 2022 zou Maasvallei dan de omgevingsvergunning voor de realisatie kunnen aanvragen.

Het plan voor de Duboisdomein wordt nader toegelicht in paragraaf 4.3.3.

Voor wat betreft de (individuele) projecten van de gebiedspartners kan de volgende voortgang worden gemeld:

- De grootschalige verbouwing van het MECC, die niet alleen zal leiden tot een enorme upgradering en revitalisering van dit beurzen- en congrescentrum, maar waarvan tevens een belangrijke impuls zal uitgaan naar de andere delen van de Maastricht Health Campus. Deze verbouwing is medio 2021 opgeleverd.
- Het verbouwing en oplevering van het middengebouw van het voormalige Mercedes call center kantoorgebouw aan de Paul Henri Spaaklaan tot onderwijsruimten.



- De realisering van de ET Pathfinder (als eerste investering in het kader van de 'Einsteintelescoop') en laboratoriumruimte in de voormalige opslaghal van het kantoorpand van De Limburger door UM.
- De voorbereidingen voor de nieuwbouw van het BMC (biomedisch centrum), waarvoor de Omgevingsvergunning weliswaar al enige tijd verleend is maar de aanbesteding van de aannemer door UM nog niet succesvol kon worden afgerond.
- De voorbereiding van de renovatie van het gebouw UNS 50, zijnde de grootste verbouwing van de UM die gefaseerd zal plaatsvinden gedurende de komende 8 – 10 jaar.

Toprisico's

Omschrijving risico

- 1 Er wordt minder m² BVO en/of andere bestemmingen op de gronden gerealiseerd dan momenteel is voorzien (met als gevolg een lagere uitgifteprijs).

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt € 1.531.250.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitaties zoals deze zijn opgenomen in de jaarrekening 2021. Het reële scenario omvat voor het plan Randwyck Noord een sluitende grondexploitatie. De uitgifte van de resterende bouwterreinen P0 en P6 is voorzien in 2022 t/m 2026. De totale risicoservering voor het reële scenario bedraagt € 1.531.250

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Randwyck Noord BMHC	331.371	4.625.431	4.956.802	1.531.250	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Randwyck Noord BMHCt	-1.160.094	0	322.473

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2022 bedraagt voor de gemeente voor het plan Randwyck Noord BMHC € 396.375.

3.3.3 BEATRIXHAVEN

Plangegevens

Het bedrijventerrein Beatrixhaven is ontstaan in de jaren 50 van de vorige eeuw.

De netto oppervlakte van het totale bedrijventerrein bedraagt 220 hectare, en is daarmee een van de grootste multimodale bedrijventerreinen in Zuid Limburg.

Het is tevens één van de weinige bedrijventerreinen in de regio waar zware bedrijvigheid (milieucategorie 4 en 5) zich nog mag en kan vestigen.



De gehele revitalisering Beatrixhaven bestaat uit diverse deelplannen, waarvan er een aantal, het baggeren van de binnenhaven en de aanleg van kades (de zogenaamde Quick Wins), en de aanpassing van het spoor Ankerkade, reeds afgesloten zijn.

Nog relevante deelplannen:

1. Beatrixhaven Middengebied, de grondexploitatie van de vrijkomende gronden gelegen aan de gelegen aan de Punterweg, totaal circa 5,5 hectare groot (economische levering heeft reeds in 2021 plaatsgevonden)
2. Beatrixhaven SBF terrein, de grondexploitatie van de herontwikkeling van de vrijkomende en omliggende gronden van de voormalige huisvesting van Stadsbeheer, gelegen aan de Willem Alexanderweg / Balijeweg, totaal circa 4,7 hectare groot, waarvan in 2020 de laatste kavel is uitgegeven. Dit plan wordt per 31 december 2021 afgesloten.

Relevante besluiten / documenten

- Masterplan Bedrijventerrein Beatrixhaven d.d. 09.06.2006;
- Raadsbesluit Definitieve huisvesting van de sector Stadsbeheer in het pand Ankerkade juni 2009;
- Raadsbesluit Revitalisering Beatrixhaven d.d. 29.03.2011;
- Realisatieovereenkomst herontwikkeling Middengebied Punterweg september 2013;
- Grondprijzenbrief 2022.

3.3.3.1 Beatrixhaven Middengebied

Actualisatie 2021

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

Bestaande risico's waren:

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



De geïnteresseerde partij heeft meerdere plannen onderzocht, waaronder havenuitbreiding. Uiteindelijk heeft men gekozen om dit niet te doen. Inmiddels is de omgevingsvergunning verleend, heeft de economische levering plaatsgevonden in december 2021 en volgt de juridische levering in februari/maart 2022.

Op dit moment wordt de bodem voorbereid op de aanleg van het bedrijfsterrein en de bouw van het bedrijfspand.



Naar verwachting kan dit plan eind 2022 worden afgesloten.

Risico's:

Daarmee resteren er twee risico's:

- Over het gehele terrein worden momenteel grove funderingsresten en oude rioleringsleidingen aangetroffen. Dit ondanks vele eerdere boringen in het gebied evenals een eerder proefsleuven onderzoek. De gemeente heeft in de koopovereenkomst een aanvullende bepaling opgenomen dat indien tijdens de bouwwerkzaamheden aanzienlijke funderingspalen/resten in de bodem worden aangetroffen partijen in overleg gaan over de kosten.
- De bodemonderzoeken benodigd voor de verkoop van de percelen zijn afgerond. Er is geen saneringsplicht, ofschoon het mogelijk noodzakelijk kan zijn om grond af te voeren. Indien deze grond zich boven de interventiewaarden van industrieklasse-grond bevindt zijn afspraken met de initiatiefnemer gemaakt over de meerkosten. Dit wordt duidelijk na afronding van de bouwwerkzaamheden.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Afvoerkosten grond > interventiewaarden
2	Grove funderingsresten in grond

Het totale risico voor Beatrixhaven – Middengebied bedraagt op basis van de risicoanalyse € 165.680.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2021. De gronduitgifte staat in dit scenario gepland in 2022.

In de grondexploitatie is rekening gehouden met € 165.680 aan risico's.

Het reële scenario omvat een grondexploitatie met een overschot van € 1.443.225 (CW). 50% van dit geraamde overschot komt, op basis van de gesloten realisatieovereenkomst met LHB, ten gunste van LHB/LIOF. Het overschot is bij de jaarrekening 2021 met € 159.267 (CW) toegenomen ten opzichte van de jaarrekening 2020.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Beatrixhaven Middengebied	3.571.524	2.977.210	7.284.779	165.680	721.612

Doorrekening overige scenario's

Aangezien de economische levering van de laatste bouwkaavel heeft plaatsgevonden in december 2021 en de juridische levering volgt in het voorjaar van 2022 en het plan vervolgens naar verwachting in 2022 wordt afgesloten zijn geen scenario's meer doorgerekend.



Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

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

3.3.3.2 Beatrixhaven SBF terrein

Actualisatie 2021

In 2021 is op het laatste uit te geven bedrijfskavel van het SBF-terrein het bouwplan gerealiseerd. Ter afronding van het project wordt in 2022 de groenstrook aan de Balijeweg definitief ingericht en het plan wordt financieel afgesloten.

Risico's

In verband met de planafsluiting is daarom ook geen risicoanalyse meer opgesteld.



Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het plan is afgesloten per 31 december 2021.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Beatrixhaven – SBF terrein	0	0	0	0	0

Doorrekening 3 scenario's

In verband met de planafsluiting worden geen scenario's meer doorgerekend.

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

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

3.3.4 BRUSSELSEPOORT - WINKELCENTRUM

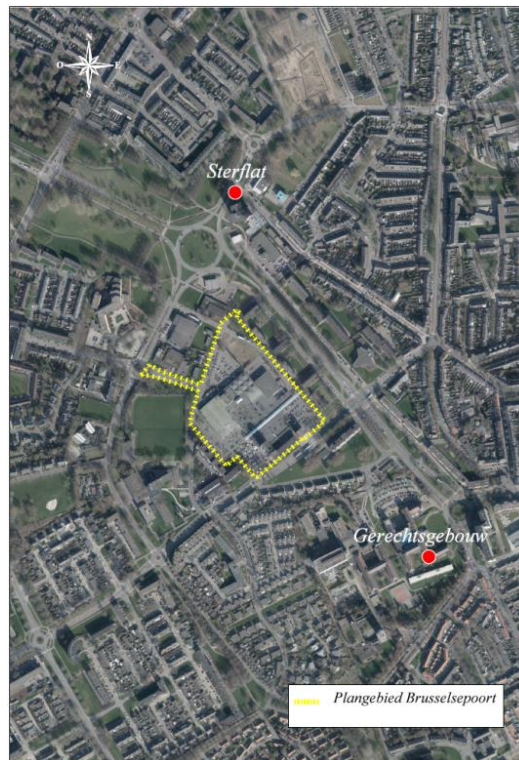
Plangegevens

De eigenaar van het winkelcentrum wil het uitbreiden en renoveren.

Het plan omvat:

- (her)inrichting van de Eenhoornsingel
- uitbreiding van het winkelcentrum met ca. 4.500 m²
- realiseren van aanvullende parkeervoorziening voor ca. 150 auto's
- verleggen van de Artsenijstraat over ca. 100 m

HB Capital heeft het winkelcentrum gekocht en de anterieure overeenkomst van Delta Lloyd overgenomen. Het plangebied Winkelcentrum Brusselse Poort grenst aan de Dr. Bakstraat (zuidzijde), de Artsenijstraat (oostzijde), de Porseleinstraat en Eenhoornsingel (westzijde). De eigenaar van het winkelcentrum realiseert de uitbreiding van het winkelcentrum met bijbehorende parkeervoorziening en de gemeente realiseert de verlegging van de Artsenijstraat en de kosten daarvan worden betaald door de eigenaar. De gemeente verzorgt ook de benodigde herinrichting van de Eenhoornsingel en die kosten worden gelijk verdeeld.



Relevante besluiten / documenten

In 2013 is de anterieure overeenkomst getekend en in 2014 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden en is de grondexploitatie vastgesteld.

Actualisatie 2021

De renovatie van het winkelcentrum is in 2021 verder uitgevoerd, door de interne passages te renoveren en er is een start gemaakt met de renovatie van de centrale hal. Naar verwachting is in 2022 het huidige winkelcentrum gerenoveerd. In 2021 is een gebiedsvisie verkend, waarin behalve de uitbreiding van het winkelcentrum aan de Eenhoornsingel ook het gebied tussen de Eenhoornsingel en Porseleinstraat is meegenomen.

Risico's

Het in de overeenkomst opgenomen programma voor de uitbreiding van het winkelcentrum is niet haalbaar, HB Capital gaat niet bouwen en verkoopt het winkelcentrum.

De werkzaamheden zijn vertraagd, waardoor er o.a. meerkosten zijn voor loon- en prijsstijgingen en de planbegeleidingskosten zijn overschreden en we zullen deze extra kosten proberen te verhalen op de ontwikkelaar.

Er wordt een ander programma gerealiseerd en de ontwikkelaar hoeft de grondstrook niet meer te kopen van de gemeente, waardoor er geen grondopbrengsten zijn voor de gemeente en de aanpassing van de bestaande infra niet meer betaald kan worden.



De ontwikkelaar wil geen hogere bijdrage doen in upgradering bestaande infra.

Door een ander programma te willen realiseren, is een bestemmingsplanwijziging nodig, waarvoor een nieuwe anterieure overeenkomst nodig is incl. kostenverhaal en dit biedt ook mogelijkheden om huidige overeenkomst te bespreken met het oog op de loon-en prijsstijgingen en langere doorlooptijd van het project.

Toprisico's

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

Het totale risico voor winkelcentrum Brusselse Poort bedraagt op basis van de risicoanalyse € 94.500

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2021 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2021. In het reële scenario is er sprake van een sluitende grondexploitatie.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Brusselse poort	0	506.990	506.990	94.500	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Brusselsepoort	-51.769	0	6.305

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2022 bedraagt voor de gemeente voor het plan plan Brusselsepoort Winkelcentrum € 26.279.

3.3.5 CABERG – MALPERTUIS

Plangegevens

Het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Caberg-Malpertuis is in 2005 vastgesteld en heeft als hoofddoel om samen met de buurt en de woningcorporaties Woonpunt en Servatius te komen tot een vitale wijk met een veilig en plezierig woonmilieu en een adequaat voorzieningenniveau. In 2012 is de periode 2006 – 2011 geëvalueerd. Dit heeft geleid tot een herijking van het (woon)programma. Sleutelproject voor de vernieuwing van Caberg-Malpertuis is het centraal gelegen wijkpark (Viegenpark), met als thema “ontmoeten”. Vanaf 2017 wordt gewerkt vanuit de nieuwe stadsbrede prestatieafspraken met de corporaties.



Relevante besluiten / documenten

- 20.12.2005, raadsbesluit vaststelling Wijkaanpak Caberg-Malpertuis;
- 18.09.2012, raadsbesluit vaststelling 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).

Actualisatie 2021

Het groot onderhoud aan 105 woningen aan de Henri Jonaslaan en Robert Graaflandlaan in Caberg wordt door woningcorporatie Woonpunt voorbereid. Dit betreft een grootschalig renovatieproject waarbij onderhoud wordt gecombineerd met verduurzamen. Medio 2022 wordt gestart met de uitvoering. Aan de Cimbalestraat in Caberg worden 8 grondgebonden woningen gerealiseerd, oplevering is voorzien in het voorjaar 2022.

Widelanken

Voor de eerste fase van het deelproject Widelanken, bestaande uit het realiseren van 80 (sociale) huurappartementen en 22 grondgebonden koopwoningen in combinatie met herinrichting van de openbare ruimte, is de bestemmingsplanprocedure gevolgd (onherroepelijk). Met de bouw van het appartementencomplex is in 2021 gestart. Begin 2022 is gestart met het bouwrijp maken van het plangebied voor de 22 grondgebonden woningen, aansluitend worden deze woningen gerealiseerd. Voor de tweede fase Widelanken is er met woningcorporatie Servatius overeenstemming bereikt over het ontwerp. De anterieure overeenkomst is gereed, na ondertekening volgt de bestemmingsplanprocedure voor deze fase.

Caberg Zuid Oost



Ook het deelplan Caberg Zuid Oost wordt gefaseerd uitgevoerd met realisatie van 35 grondgebonden koopwoningen en 50 sociale huurappartementen in combinatie met het herinrichten van de openbare ruimte. Alle bestaande woningen zijn gesloopt en het plangebied is inmiddels bouwrijp. Start bouw (fase 1) is voorzien medio 2022. Een bij de provincie aangevraagde subsidie ten behoeve van het herinrichten van de openbare ruimte is gehonoreerd.

Centrumplan Malpertuis

In overleg met Woonpunt is de voorbereiding herontwikkeling centrumplan Malpertuis opgepakt. Over het bouwprogramma en de stedenbouwkundige opzet is overeenstemming. Mede door het switchen van architectenbureau (door Woonpunt) heeft de voorbereiding enige vertraging opgelopen. In de eerste helft van 2022 wordt een overeenkomst met Woonpunt verwacht. Het plan wordt in 2022 gecommuniceerd met de buurt, waarna aansluitend de bestaande gebouwen worden gesloopt. Start nieuwbouw is voorzien vanaf 2023. Gelet op de deelprojecten welke nog in voorbereiding zijn en de realisatie daarvan de komende jaren, schuift de planning door t/m 2024.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	De kosten van de civieltechnische werken in de openbare ruimte kunnen hoger uitvallen.
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 € 296.000.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2021. In het reële scenario is, rekening houdende met een getroffen voorziening Stedelijke Programmering, sprake van een sluitende grondexploitatie. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2024.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Caberg Malpertuis	711.127	3.041.953	3.753.080	296.000	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Caberg Malpertuis	-344.572	0	42.553

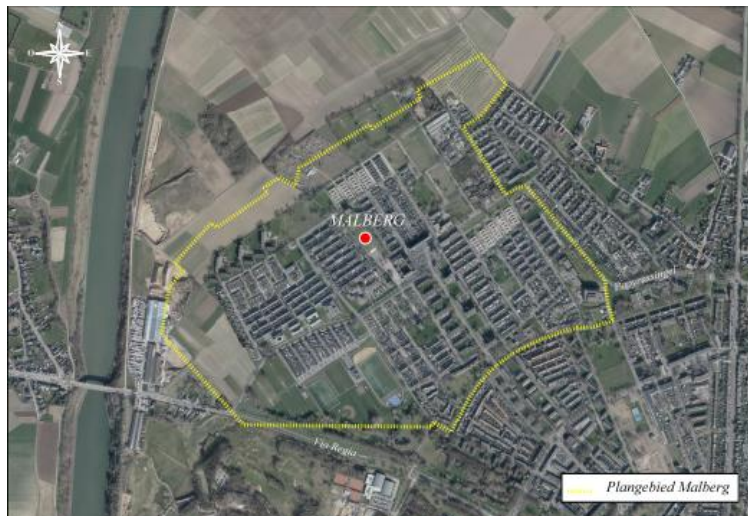
Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2022 bedraagt voor de gemeente voor het plan plan Caberg - Malpertuis € 160.342.

3.3.6 MALBERG HERSTRUCTURERING

Projectgegevens

Ter uitvoering van het integrale Buurtontwikkelingsplan (BOP) Manjefiek Malberg (BOP, 2003) is in 2004 een Samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente, woningcorporaties Servatius en Woonpunt en de particuliere ontwikkelaar AM. Deze partijen hebben in 2005 de grondexploitatie-maatschappij (GEM) Malberg opgericht. De voortgang is op verschillende momenten vastgelegd, onder meer in de uitgebreide Evaluatie 2007-2010.



Begin 2015 besloten de samenwerkende partijen om de GEM Malberg op te heffen en de samenwerking op een andere manier voort te zetten. Partijen werken vanuit hun eigen verantwoordelijkheid aan kleinere ingrepen die een bijdrage leveren aan de wijk. Met uitzondering van de locaties Busselruwe en Reinaartsingel (die in bezit blijven van resp. Servatius en Woonpunt) zijn alle gronden van de GEM in 2015 overgedragen aan de gemeente.

Bij de opheffing van de GEM is afgesproken dat AM voor eigen rekening en risico maximaal 150 grondgebonden koopwoningen ontwikkelt in Malberg. Hiervoor zijn de locaties Zouwdalveste (Musketruwe), Volkstuinen (Cijnsruwe) en Markus (Ponjaardruwe) aangewezen. Afgesproken is om de grondopbrengsten te delen door dezelfde vier partijen die het verlies hebben genomen. Alle overige niet ontwikkelde locaties gaan in de koelkast. Die terreinen zijn opgenomen in het regulier beheer van de gemeente. Bij de overdracht van de CV/BV Malberg heeft de gemeente perceel/pand Toustruwe 6 in verhuurde staat in eigendom gekregen.

Na afronding van project Zouwdalveste (51 koopwoningen) medio 2016 heeft AM aansluitend de 84 grondgebonden koopwoningen van plan Zouwdalveste II gerealiseerd en in 2020 opgeleverd. In overleg tussen gemeente en AM zijn in 2018 de resterende locaties Volkstuinen en Markus in volgorde omgewisseld. Beide locaties zijn in 2018 als rechtstreekse woonbestemming opgenomen in het herziene bestemmingsplan Maastricht Noordwest. Voor de overige locaties is de woonbestemming vervallen. In 2020 is de bestaande Markusschool door de gemeente gesloopt en AM heeft alle daar geprojecteerde 30 woningen verkocht. De -vanwege de aanwezigheid van asbest-noodzakelijke sloop van een groot gedeelte van de bedrijfshal van Toustruwe 6 is afgerond.

Relevante besluiten / documenten

- Raadsbesluit Buurtontwikkelingsplan Malberg d.d. 25 maart 2003
- Samenwerkingsovereenkomst Malberg, getekend 15 december 2004 (Collegebesluit 7 december 2004)
- Raadsbesluit Evaluatie BOP Malberg 2007-2010 d.d. 14 december 2010
- Collegebesluit Nota van Ruimtelijke Uitgangspunten Malberg d.d. 28 februari 2013
- Raadsbesluit Vaststellen van het bestemmingsplan Maastricht Noordwest d.d. 29 mei 2018



Actualisatie 2021

- In 2021 zijn de gronden van de Markuslocatie aan overgedragen en is AM gestart met de bouw van 30 grondgebonden koopwoningen. Oplevering wordt verwacht in het eerste kwartaal van 2022.
- Eind 2021 heeft er een tussentijdse afrekening van de grondopbrengsten plaatsgevonden. De meerkosten van de Markuslocatie (bodemsanering, asbest) en Toustruwe 6 (sloop bedrijfshal) zijn daarin meegenomen.
- 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 2021. In het reële scenario is er sprake van een op € 0 sluitende grondexploitatie. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2023.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Malberg	-344.742	619.051	274.309	33.750	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Malberg	-20.520	0	11.059

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

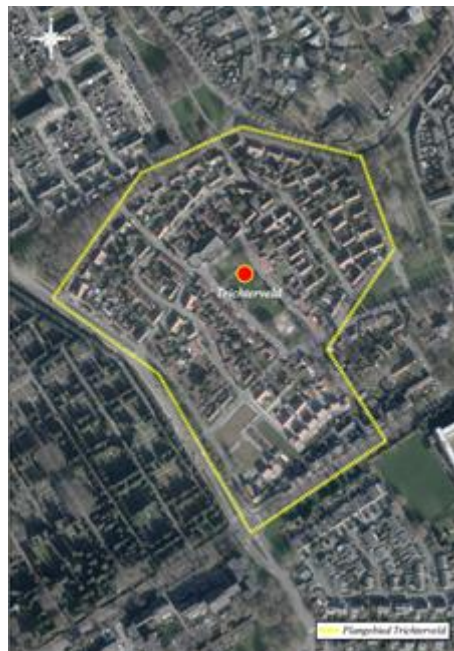
De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2022 bedraagt voor de gemeente voor het plan Malberg € 5.891.

3.3.7 MARIABERG - TRICHTERVELD

Plangegevens

Het plangebied Trichterveld grenst aan de achterzijde van de percelen aan de Tongerseweg (zuidzijde) en Javastraat (westzijde), de Borneostraat (noordzijde) en de Celebesstraat (oostzijde). Het gebied bestaat uit huurwoningen van Maasvallei en koopwoningen op kavels van voormalige huurwoningen Maasvallei.

In 2006 startte Maasvallei met de herstructurering van Trichterveld bestaande uit gefaseerde sloop van de oorspronkelijke 213 noodwoningen en geleidelijke vervanging door 206 nieuwe huur -en koopwoningen. Bouwtempo was volgend op tempo vrijwillige verhuizing. Hiertoe zijn 2 overeenkomsten gesloten met Maasvallei, voor fase 1 in 2006 en fase 2 in 2008. Verder zijn er reeds in 2002, 2003 en 2004 collegebesluiten genomen inzake de medewerking aan de toekomstvisie van Maasvallei voor Trichterveld. Uitgangspunt bij alle besluiten is dat Maasvallei het totale plan, zowel sloop en nieuwbouw van de woningen alsook de herinrichting openbare ruimte uitvoert voor eigen rekening en risico. Alle gronden voor de realisatie van beide fases zijn inmiddels overgedragen/geleverd.



Tot nu toe zijn er 41 woningen gesloopt en 49 nieuwbouwwoningen gerealiseerd met een totale investering van Maasvallei van circa € 10 mln. Van de gerealiseerde nieuwbouw zijn er 38 woningen (25 sociale huur en 13 koop) en 11 appartementen (9 sociale huur en 2 vrije sector).

De noodzakelijke verhuizingen zijn allen conform maatwerkafspraken afgestemd en overeengekomen. De woningen rondom de Floresstraat zijn opgeleverd. Nieuwbouw van 8 woningen aan de Celebesstraat en 16 woningen aan de Madoerastraat is opgeleverd medio 2019. Realisatie van koopwoningen rond Bataviaplantsoen/Molukkenstraat is ook afgerond medio 2020. Hierbij is ook het laatste huishouden verhuisd conform de maatwerkafspraken van het amendement. Zij wachtten met een WMO-indicatie op de toegekende passende nieuwbouwwoning in Trichterveld.

Maasvallei heeft de werkzaamheden rondom de Floresstraat in 2020 afgerond. Een afrekening van de uitgevoerde infrawerkzaamheden is inmiddels ontvangen en afgewikkeld. Verdere infrawerkzaamheden zijn niet meer aan de orde.

Gezien de toenmalige ontwikkelingen in de markt en de kostbare methode van bouwen, heeft Maasvallei in 2013 afgestemd over een aangepaste aanpak. Dit betekent bouwen in 3 fases. En toepassing van een iets ander woningtype, wel passend bij de eisen van deze tijd en gewenste uitstraling (beeldkwaliteitplan), maar ook geschikt voor een haalbare bouwmethode en aanpak. Maasvallei heeft eind 2014 een doorstart gemaakt met de 1e fase rondom de Madoerastraat. De uitvoering is de afgelopen jaren fasegewijs doorgezet.

Relevante besluiten / documenten

Ambitiedocument Mariaberg, december 2012

Herijking herstructurering, 13 december 2016

Actualisatie 2021



Eind 2016 is de herijking van de herstructurering vastgesteld. Hierin is voor Trichterveld opgenomen dat Maasvallei haar huidige aanpak voortzet.

In 2019 is de sloop van de laatste 26 woningen uitgevoerd (rond Borneostraat). Hier is medio 2020 gestart met de nieuwbouw door Wonen Limburg Accent. De beoogde oplevering heeft in 2021 plaatsgevonden. Maasvallei blijft bewoners informeren met nieuwsbrieven. En indien gewenst kan een afspraak worden gemaakt met de woonconsulente.

Het plan Trichterveld is in 2021 afgerond en zal per 31-12-2021 worden afgesloten.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Deze grondexploitatie wordt afgesloten per ultimo 2021 met een positief resultaat. Het resultaat wordt toegevoegd aan het budget herstructurering / gebiedsgerichte aanpak 2022-2026 conform raadsbesluit 15 januari 2022.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Mariaberg - Trichterveld	0	0	0	0	0

3.3.8 WITTEVROUWENVELD – ESSENTTERREIN

Plangegevens

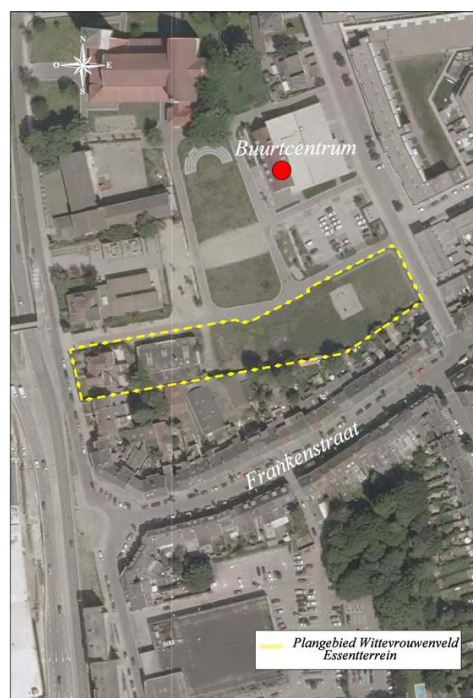
Op basis van een gedateerd raamplan Wittevrouwenveld bestaat er een realisatieovereenkomst (2006) tussen de gemeente en Servatius voor in beginsel 93 appartementen op het voormalige Essentterrein. Servatius is sindsdien niet overgegaan tot realisering conform de overeenkomst cq in het daartoe overnemen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

Relevante besluiten

2003	Raadsbesluit raamplan Wittevrouwenveld	
2006	Realisatieovereenkomst	Gemeente - Servatius

Sonderend overleg 2016 met Avenue2 (plan Groene Loper) heeft 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 grondprijs.

Met Servatius is in het kader van de herijking van de herontwikkeling (package deal corporaties 2016) overeengekomen dat het waarschijnlijke tekort op de grondprijs vereffend zal worden door Servatius en gemeente, ieder voor een gelijk deel.



Actualisatie 2021



In relatie tot de realisering van een nieuw Kern Kind Centrum (KKC) de Groene Loper is in de 2^e helft 2019 onder procesregie van A2 projectorganisatie met gemeente, Kom Leren en omgeving een integrale visie ontwikkeld als 'beste plan'. Dit plan behelst de herontwikkeling van de rijksmonumentale Theresiaschool tot een KKC, de opwaardering van het afgelegen Leeuwenparkje tot een levendig en opgeschaald park, een Trefcentrum2.0 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 extern opgestelde scenario's.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	De beschikbare gronden worden niet afgenomen door een marktpartij
2.	Ter plaatse van het oliehuis is sprake van een waarschijnlijke bodemvervuiling. Op dit moment is echter niet duidelijk of sanering aan de orde is en hoeveel de eventuele saneringskosten zullen bedragen.

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt € 428.625.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2021. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie.. De uitgifte van de grond is voorzien in 2022.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
WWV Essentterrein	2.280.764	281.111	2.561.875	428.625	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
WWV Essentterrein	-128.381	0	65.671

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2022 bedraagt voor de gemeente voor het plan Wittevrouwenveld-Essentterrein € 38.044.



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

Plangegevens

De plot is gelegen tussen de Noormannensingel en de Groene Loper en grenst aan de voormalige KPN locatie (grijs gearceerde deel).

Op 15 december 2015 is voor de betreffende locatie met POM Vikingsite (samenwerking Ballast Nedam en het Belgische ViRiX) een koop en verkoop overeenkomst 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 2021

Na jarenlange planstudies, met als doel een integrale gebiedsontwikkeling voor het hele terrein tussen de Noormannensingel en Groene Loper, is begin 2020 een einde gekomen aan de samenwerking tussen Ballast Nedam en ViRiX. Ballast Nedam maakt geen onderdeel meer uit van de POM Vikingsite. ViRiX bleef toen als enige aandeelhouder over. Inmiddels heeft ViRiX overeenstemming met 3W die voor 25% aandeelhouder wordt (14 febr. 2022 wordt overeenkomst getekend). Concreet contractueel is niks veranderd omdat de overeenkomsten zijn gesloten met de POM Vikingsite. Gronden zijn wel nog niet geleverd.

Ballast Nedam heeft in 2021 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 Q3 te starten met de bouw. Ontwikkeling past binnen bestemmingsplan A2 traverse.

Met Belgische ontwikkelaar ViRiX en 3W zal in 2022 afstemming plaats gaan vinden welk programma te realiseren is op hun locatie (momenteel is qua beheerverordening alleen mogelijk het oude KPN terug te bouwen). Dit in relatie tot de ontwikkelingen rondom LVO studie/campus, andere mogelijke stedelijke ontwikkelingen en afgestemd qua woningbouw op het nieuwe woningbeleid.

Voor het plan Herontwikkeling A2 - bouwgrondexploitatie strook tussen sportvelden en voormalige KPN-locatie is eind 2019 een geactualiseerde (in feite is in 2021 niets gewijzigd) risicoanalyse opgesteld.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Indien koper perceel niet afneemt, claimt PBA2 afdracht aan transitiefonds
2	Nadat gemeente terrein BRM heeft verworven, neemt ontwikkelaar terrein niet af
3.	BP-wijziging wordt niet vastgesteld

Het totale risico voor het plan Herontwikkeling A2 Bouwgrondexploitatie plot (vml. KPN-locatie) bedraagt op basis van de risicoanalyse € 91.250.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2021. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. 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 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reël Scenario Risico	Resultaat (CW)
A2 –BGE 5 plots	0	368.328	368.328	91.250	0

Doorrekening overige scenario's

Omdat er een koopovereenkomst is gesloten inzake de grondverkoop en het plan een negatieve boekwaarde heeft, waardoor er geen rentekosten zijn, is de enige actuele parameter voor de doorrekening van de scenario's de kostenindexering. Vandaar dat het worst case en best case scenario niet meer zijn doorgerekend.

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

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



3.3.10 A2 – VERWERVINGEN EN TIJDELIJKE EXPLOITATIE A2 APPARTEMENTEN EN OVERIGE OBJECTEN

Plangegevens

De gemeente Maastricht verwerft en beheert in opdracht van Projectbureau A2 de appartementen en overige objecten die benodigd zijn voor de planontwikkeling A2 Maastricht. De verwervingskosten, beheerskosten en apparaatskosten kunnen worden doorberekend aan Projectbureau A2. Inmiddels zijn de alle verwervingen gerealiseerd. Het project overige objecten is reeds per 31.12.2019 afgesloten.

Relevante besluiten / documenten

- Bestuursovereenkomst 2003;
- Samenwerkingsovereenkomst 2006;
- Diverse (vertrouwelijke) collegenota's inzake de verwervingen / aankopen.

Actualisatie 2021

In 2021 is de VvE Wyckerveldflats ontbonden en de vereffening heeft plaatsgevonden.

In 2022 maken de Staat en de gemeente via de overeenkomst Eigendom, Beheer en Onderhoud A2 afspraken over de begrenzing van eigendommen en grondruil binnen het project de Groene Loper. Na ondertekening van de overeenkomst wordt deze door het college van B&W vastgesteld waarna de notariële afwikkeling in 2022 zal plaatsvinden.

Daarnaast moeten nog enkele percelen van provincie en waterschap worden gekocht. Deze worden bij de aankoop gelijktijdig doorgeleverd aan de Staat.

Het plan wordt afgesloten en de nog te maken apparaatskosten worden in 2022 geboekt ten laste van het budget Gebiedsontwikkeling A2.

Risico's

In verband met de planafsluiting is daarom ook geen risicoanalyse meer opgesteld.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het plan is afgesloten per 31 december 2021.

Samenvatting scenario's

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
A2 - appartementen	0	0	0	0	0

Doorrekening overige scenario's

In verband met de planafsluiting worden geen scenario's meer doorgerekend.

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

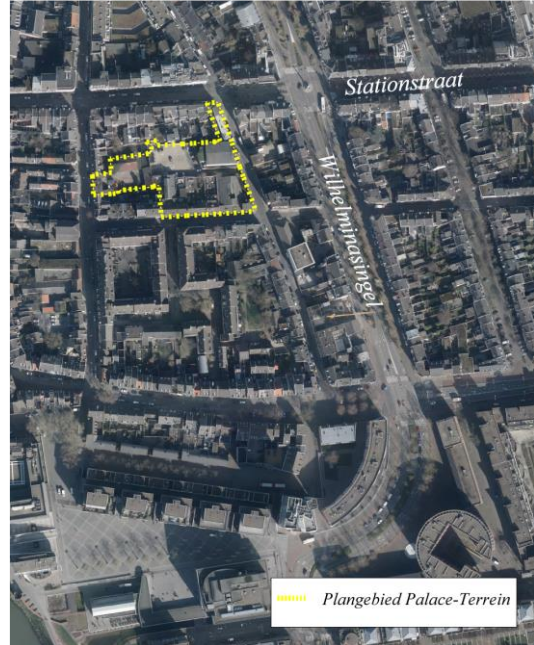


Aangezien voor dit plan geen scenario's zijn doorerekend, is de benodigde weerstandscapaciteit van dit plan dan ook nihil.

3.3.11 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 stadsvilla's 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. Een wezenlijke stap in dit proces was het aantonen van de haalbaarheid van het hotel in 2018.



Relevante besluiten/documenten

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

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

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

Actualisatie 2021

Het ontwerp bestemmingsplan Palace Wyck e.o is in 2020 in procedure gebracht. Dit heeft tot 21 zienswijzen geleid. In overleg met de ontwikkelaar en architect is het ontwerp hierop aangepast. Het bestemmingsplan, inclusief bijbehorende grondexploitatie, is door de raad op 20-4-2021 (gewijzigd) vastgesteld. Omdat één perceel aan de Bourgognestraat nog niet in eigendom is en het niet is gelukt om dit perceel minnelijk te verwerven, heeft de raad op 20-4-2021 tevens besloten hiervoor de administratieve onteigeningsprocedure op te starten door middel van een verzoek bij de Kroon. Als gevolg van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zijn door omwonenden twee verzoeken om voorlopige voorziening aangevraagd bij de Raad van State. Hiervoor heeft in oktober 2021 een zitting plaatsgevonden, de Raad van State heeft beide verzoeken afgewezen. Daarnaast zijn tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes beroepen ingediend bij de Raad van State. Naar aanleiding van deze beroepen heeft de gemeente (in overleg met de ontwikkelaar) in december 2021 een verweerschrift ingediend bij de Raad van State. De zitting bij de Raad van State in het kader van de beroepsprocedure wordt in de eerste helft 2022 verwacht. Voor wat betreft het onteigeningsverzoek aan de Kroon, heeft in oktober 2021 een hoorzitting plaatsgevonden. Een besluit van de Kroon, een zogenaamd Koninklijk Besluit, wordt in Q1 2022



verwacht. Parallel aan deze procedures wordt het bouwrijp maken voorbereid. Zowel de onteigeningsprocedure als het proces bij de Raad van State leidt tot vertraging. Uitgaande van positieve uitkomsten van voornoemde procedures is het bouwrijp maken voorzien in Q4 2022 met start realisatie eerste helft 2023.

Toprisico's

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

Het totale risico voor Ambyerveld op basis van de risicoanalyse bedraagt € 388.750.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2021 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2021. Het reële scenario sluit per saldo met een resultaat van € 0. De gronduitgifte staat in dit scenario gepland voor de jaren 2023.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Wyck-Palace	992.537	3.616.516	4.609.053	388.750	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Wyck-Palace	-440.117	0	132.422

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2021 bedraagt voor het plan wyck - Palace € 131.436.

3.3.12 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 (voormalige Bouwfonds Ontwikkeling en voorheen Nouvelle Ontwikkeling). Het gebied biedt ruimte aan 35 bouwkvavels, 22 consumentgerichte vrijesectorwoningen (ontwikkeling door BPD) en 2 blokken voor woningen, allen in het topsegment.

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 grondexploitatiewet met betrekking tot de bestemmingsplanwijziging verzekerd werd. Op 18.09.2012 heeft de raad het nieuwe bestemmingsplan Ambyerveld vastgesteld.



De verkoop van de eerste 26 kavels is in het najaar van 2013 van start gegaan, in 2018 is besloten de 2e fase van 9 kavels in verkoop te brengen.

Relevante besluiten / documenten

De grondexploitatie is op 24.01.2012 door de raad vastgesteld. Op 03.07.2012 heeft het college de exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en BPD vastgesteld. Op 10.08.2012 lag er een door beide partijen getekende overeenkomst, waarmee het wettelijk kostenverhaal in het kader van de grondexploitatiewet met betrekking tot de bestemmingsplanwijziging verzekerd werd. Op 18.09.2012 heeft de raad het nieuwe bestemmingsplan Ambyerveld vastgesteld.

Actualisatie 2021

Eind 2021 zijn alle kavels verkocht. In 2021 hebben 7 leveringen plaatsgevonden. Levering vindt plaats uiterlijk binnen 6 weken na verkrijging van een bruikbare omgevingsvergunning. Er zullen nog 7 leveringen plaatsvinden verdeeld over 2022 en 2023.

Voor de ontwikkeling van de 2 superkvavels (uitgifte gepland in 2023) heeft in 2021 nog aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar de bewoning van een dassenburcht in de zuidkavel. Uit dit onderzoek is gebleken dat de burcht wordt bewoond door 3 dassen. Voorgesteld is om een kunstburcht te realiseren aangezien de kans groot wordt geacht dat de dassen daarnaartoe verhuizen, vanwege de drukte in de wijk als gevolg van de bouwwerkzaamheden én bewoning. De kunstburcht is inmiddels



gereed en ligt in de boomgaard, aan de kant van de Molenweg, die in eigendom blijft van de gemeente. Indien de kunstburcht daadwerkelijk bewoond gaat worden door de dassen kunnen beide superkavels worden uitgegeven zoals gepland zonder verdere beperking m.b.t. de Natuurwetgeving. Partij in deze is de Provincie voor wat betreft fauna en waterwingebied, maar ook voor toetsing aan de provinciale omgevingsverordening omdat de zuidkavel benoemd is als Bronsgroene Landschapszone. Mocht de das niet vanzelf verhuizen dan is alsnog een verplaatsing aan de orde, dit zal in de loop van 2022 duidelijk worden. Er moet hoe dan ook een ontheffing bij de Provincie worden ingediend, ook voor het opruimen van de oude, verlaten burchten.

Dan pas kan het actualiserend asbest- en bodemonderzoek worden opgestart. Vanwege de beperkte geldigheid heeft dat nu geen zin.

Aangezien de dassenburcht tevens consequenties heeft voor het te bebouwen oppervlak van de noordkavel is besloten ontwikkeling hiervan niet naar voren te halen, maar beide kavels gelijktijdig op de markt te zetten. Dat is verkoop-technisch ook gunstiger.

Het is niet gelukt om de grens van het waterwingebied te verschuiven.

De 10 woningen aan de zuidzijde zijn door BPD inmiddels verkocht en gebouwd. De 12 woningen in het topsegment (vraagprijzen vanaf € 1,1 miljoen) aan de noordzijde, zijn aan het einde van 2021 allemaal verkocht en de bouw is gestart. De grond hiervoor is al in 2015 geleverd door de gemeente aan BPD.

Met betrekking tot de kosten voor aanleg infra is in 2021 wederom een niet voorziene post meerwerk geweest, bovendien is gebleken dat er rekening moet worden gehouden met een aanzienlijke indexering voor komend jaar. Ook de plankosten vallen hoger uit dan eerder geraamd, wat mede veroorzaakt wordt door de langere doorlooptijd van het plan.

Per saldo wordt het resultaat met € 135.000 naar beneden bijgesteld. Besloten is om hiervoor de voorziening Stedelijke programmering aan te vullen met dit bedrag.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	De zuidkavel kan niet worden uitgegeven i.v.m. de aanwezigheid van de das
2.	De noordkavel kan niet geheel worden bebouwd
3.	De sanering van de asbestverontreiniging is duurder dan voorzien
4.	Natuurcompensatie is aan de orde vanwege de aanwezigheid van de das

Het totale risico voor Ambyerveld op basis van de risicoanalyse bedraagt € 630.000,00 + PM.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2021 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2021. 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 de jaren 2022 en 2023. In de grondexploitatie is rekening gehouden met € 630.000 aan risico's.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Ambyerveld	1.793.184	1.361.906	3.155.090	630.000	0

Doorrekening overige scenario's



Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Ambyerveld	-293.733	0	175.024

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2021 bedraagt voor het plan Ambyerveld € 85.126.

3.3.13 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.

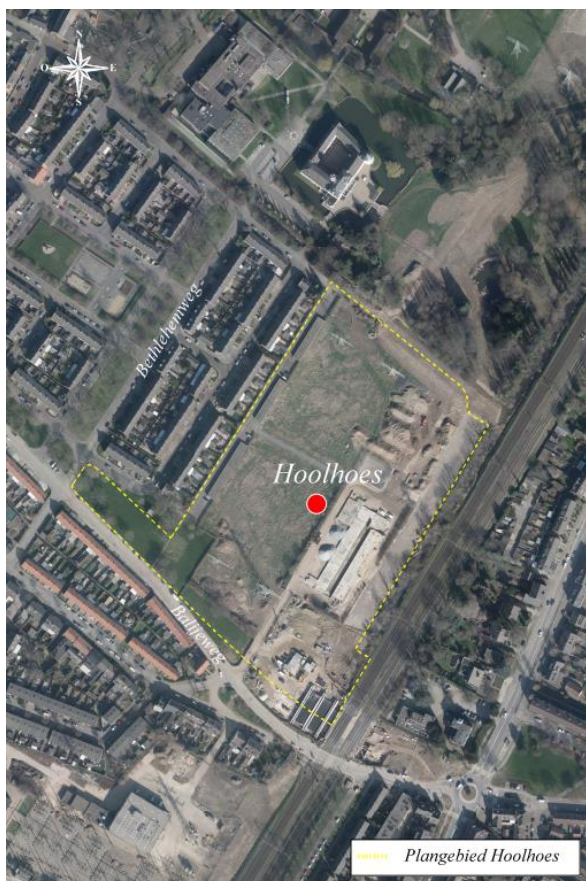
Actualisatie 2021

Het terrein is in 2019 bouwrijp gemaakt. De bouw van de winkels en appartementen is gestart in januari 2021 en in mei is de grond voor de grondgebonden woningen verkocht. In juli is gestart met de bouw van de grondgebonden woningen. Naar verwachting zal het project in het voorjaar van 2022 gereed zijn.

Risico's

Het bouwplan Hoolhoes is in het verleden opgedeeld in meerdere fasen die niet parallel maar achter elkaar in de tijd zullen worden uitgevoerd en de school is inmiddels gerealiseerd. De openbare ruimte wordt nu gebruikt door bouwverkeer en bestemmingsverkeer, waaronder schoolgaande kinderen en ouders die kinderen naar school brengen. Deze verkeerstromen moeten goed en veilig worden begeleid.

De gecontracteerde aannemers kunnen de afspraken niet nakomen, door onvoorziene omstandigheden, interne problemen of faillissementen, waardoor we in overleg moeten treden met eventueel nieuwe partijen. De afstemming tussen de verschillende aannemers verloopt niet goed, waardoor er stagnatie en meerkosten ontstaan.





Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	De verkeersstromen moeten goed en veilig worden begeleid i.v.m. nabijgelegen school
2.	Aannemers komen de afspraken niet na
3.	Afstemming met leveranciers en aannemers loopt niet goed

Het totale risico voor Hoolhoes bedraagt op basis van de risicoanalyse € 20.000.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2021. In het reële scenario is er sprake van een sluitende grondexploitatie. Uitgegaan wordt van een planningshorizon tot en met 2023.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Hoolhoes	-1.112.431	1.020.840	18.409	20.000	105.729

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Hoolhoes	105.552	105.729	109.753

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2022 bedraagt voor de gemeente voor het plan Hoolhoes € 5.798.



3.3.14 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 2021

In het noordelijk plandeel is een bouwkaavel van 2.250 m² verkocht, hiermee is dit plandeel uitverkocht. De totale voorraad nog te verkopen gronden komt hiermee op circa 13 hectare. Gelet op de voorraad nog te verkopen gronden én rekening houdend met het Buck-rapport is de uitgiftetermijn verlengd tot met 2027. Om zo goed mogelijk aan te sluiten op de huidige behoefte wordt bekeken of het Beeldkwaliteitsplan (deels) aangepast moet worden, waarbij de Zuidwestelijke zone (langgerekte strook van circa 4 hectare), de specifieke aandacht heeft. In 2021 is gebleken dat de interesse voor bouw kavels binnen dit plangebied toeneemt, het is dan ook de verwachting dat de verkoop vanaf 2022 zal aantrekken. In 2019 zijn de nieuwe (strengere) richtlijnen voor de berekening van stikstofdepositie van kracht geworden. Gelet op de ligging van het bedrijventerrein tussen twee natuurgebieden (Pietersberg en Savelsbos) raakt dit de vergunbaarheid van bouwplannen en de verkoop van kavels. Er blijkt echter nog 'ruimte' om bedrijven binnen dit plangebied te vergunnen. Afhankelijk van de functie van een bedrijf en de wijze van bedrijfsvoering kunnen hier dan wel voorwaarden aan worden gesteld op gebied van verduurzamen. In het kader van de veiligheid heeft een eerste aanpassing plaatsgevonden van de kruising aan de Köbbesweg. Het monitoren van de verkeerssituatie wordt doorgezet. Naar mate zich meer bedrijven gaan vestigen, zal dit invloed hebben op de verkeersintensiteit. Er wordt rekening mee gehouden dat deze kruising op termijn grootschaliger aangepast moet worden. De eventuele terugkoop van het perceel 'coffeecorner' wordt nader onderzocht. Daarnaast worden de mogelijkheden bekeken voor eventuele ontwikkeling van het tussengelegen agrarisch gebied tot bedrijventerrein.

Risico's

#	Omschrijving risico
1	Stagnatie verkoop bedrijfskavels
2	Stagnatie verkoop bedrijfskavels ivm reservering kavel coffeecorner
3.	Dimensionering verkeerssituatie kruising Köbbesweg



Het totale risico voor Bedrijvenpark Maastricht Zuid op basis van de risicoanalyse bedraagt € 4.620.000.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2021. Voor het Bedrijvenpark Maastricht Zuid is één totale grondexploitatie opgesteld. In het reële scenario is er sprake van overschot op eindwaarde van € 707.000. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2027.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	6.692.507	5.181.968	12.581.475	4.620.000	627.796

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving		Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Bedrijvenpark Zuid	Maastricht	-1.792.566	627.796	1.522.690

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2022 bedraagt voor de gemeente voor het plan Bedrijvenpark Maastricht Zuid € 837.251.



3.4 Resultaten en conclusies

3.4.1 RESULTATEN

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

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Resultaat reële scenario (CW)
Geusselt	3.633.571	8.390.432	12.024.003	0
Randwyck Noord	331.771	4.625.431	4.956.802	0
Beatrixhaven – Middengebied	3.571.524	2.977.210	7.284.779	721.612
Beatrixhaven – SBF terrein	0	0	0	0
Brusselsepoort - winkelcentrum	0	506.990	506.990	0
Caberg - Malpertuis	711.127	3.041.953	3.753.080	0
Malberg – Herstructurering	-344.742	619.051	274.309	0
Mariaberg – Trichterveld	0	0	0	0
Wittevrouwenveld - Essentterrein	2.280.764	281.111	2.561.875	0
Herontwikkeling A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots	0	368.328	368.328	0
A2 – verwerving en tijd. exploitatie A2-appartementen	0	0	0	0
Wyck - Palace	992.537	3.616.516	4.609.053	0
Ambyerveld	1.793.184	1.361.906	3.155.090	0
Hoolhoes	-1.112.431	1.020.840	18.409	105.729
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	6.692.507	5.181.968	12.581.475	627.796
TOTAAL	16.549.812	31.991.736	52.094.193	1.455.137

Op basis van bovenstaand overzicht, is voor alle plannen bouwgrond in exploitatie de post onvoorzien en risico afdoende om het risico op basis van de risicoanalyse van het reële scenario af te dekken. Onderstaande tabel geeft de totalen weer van de drie doorgerekende scenario's van de plannen bouwgrond in exploitatie (contante waarde 01.01.2022).

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reël scenario	Resultaat best case scenario
Geusselt	-1.181.806	0	888.933
Randwyck Noord	-1.160.094	0	322.473
Beatrixhaven – Middengebied	0	721.612	0
Beatrixhaven – SBF terrein	0	0	0
Brusselsepoort – winkelcentrum	-51.769	0	6.305
Caberg – Malpertuis	-344.572	0	42.553
Malberg – Herstructurering	-20.520	0	11.059
Mariaberg – Trichterveld	0	0	0
Wittevrouwenveld – Essentterrein	-128.381	0	65.671
A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots	0	0	0
A2 – verwerving en tijd. exploitatie A2-appartementen	0	0	0
Wyck – Palace	-440.117	0	132.422
Ambyerveld	-293.733	0	175.024
Hoolhoes	106.552	105.729	109.753
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	-1.792.566	627.796	1.522.690
TOTAAL	-5.307.006	1.455.137	3.276.883



Het worst case scenario BIE in de MPG 2020 bedroeg € 4,58 mln. negatief. In de MPG 2021 neemt dit bedrag toe tot € 5,3 mln negatief. Deze toename wordt met name veroorzaakt door de hogere negatieve resultaten worst case MPG 2021 ten opzichte van de MPG 2020 voor de bouwgronden in exploitatie: Beatrixhaven-middengebied, Caberg-Malpertuis en Wyck-Palace.

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 01.01.2022	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2021
Geusselt	-396.457	-338.711
Randwyck Noord	-396.375	-327.853
Beatrixhaven – Middengebied	0	-100.636
Beatrixhaven – SBF terrein	0	-3.097
Brusselsepoort - winkelcentrum	-26.279	-21.110
Caberg - Malpertuis	-160.342	-21.838
Malberg – Herstructurering	-5.891	-14.339
Mariaberg – Trichterveld	0	0
Wittevrouwenveld - Essentterrein	-38.044	-51.508
A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots	0	0
A2 – verwerving en tijd. exploitatie A2-appartementen	0	0
Wyck - Palace	-131.436	0
Ambyerveld	-85.126	-153.691
Hoolhoes	-5.798	-24.272
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	-837.251	-756.911
TOTAAL benodigde weerstandscapaciteit o.b.v. worst case scenario en wegingsfactor	-2.082.999	-1.813.966

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

	MPG 2021	MPG 2020
- Doorrekening reële scenario	€ 1.455.137	€ 1.465.145
- Doorrekening worst case scenario	€ 2.082.999 -/-	€ 1.813.966 -/-
Totaal benodigde weerstandscapaciteit	€ 627.862	€ 348.821

De resultaten van het reële scenario zijn in de MPG 2021 licht gedaald (circa € 10.000) ten opzichte van de resultaten van de MPG 2020. Dit wordt per saldo veroorzaakt door de stijging van het positieve resultaat reële scenario Beatrixhaven met afgerond € 75.000, een stijging van het positieve resultaat Hoolhoes met afgerond € 20.000 en een afname van van het positieve resultaat reële scenario van Bedrijvenpark Maastricht Zuid met afgerond € 105.000.

De benodigde weerstandscapaciteit BIE in de MPG 2020 bedroeg € 0.35 mln. In de MPG 2021 neemt deze ruim € 0,28 mln. toe. De doorrekening van het worst case scenario inclusief risicofactor laat in 2021 eveneens een lichte stijging zien ten opzichte van 2020 ad. € 269.000. Dit heeft voornamelijk te maken met het hanteren van een hoger kostenindexeringspercentage bij de MPG 2021 (worst case) dan bij de MPG 2020 (voor 2021 6% v.s. 4%) en het cumulatieve effect hiervan op de diverse plannen.

3.4.2 Trends en aandachtspunten



Uit de risicoanalyses van de plannen bouwgrond in exploitatie (BIE) blijken een aantal risico's bij meerdere plannen voor te komen, zogenaamde trends of generieke aandachtspunten. Een aantal van deze trends betreffen:

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

Ad 1 Het uitgifterisico / afzetrisko 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. Ondanks de Corona pandemie heeft deze groei ook gedurende 2021 doorgezet. In Maastricht is op dit moment vrijwel geen vraag naar bouwgrond ten behoeve van ontwikkeling kantoorlocaties. Identiek aan 2019 en 2020 zijn ook in 2021 geen bouwgronden ten behoeve van kantoorontwikkeling door de gemeente Maastricht verkocht. Sinds de Corona pandemie moesten veel mensen verplicht thuiswerken. In de periode vóór Corona bestond er veel scepsis tegen het thuiswerken. Door de ervaringen opgedaan tijdens de pandemie zijn zowel werkgevers als werknemers overtuigd geraakt dat (gedeeltelijk) thuiswerken goed mogelijk is. De verwachting is dat op basis van de opgedane ervaringen tijdens de Corona pandemie het thuiswerken ook in de toekomst voor een deel een vaste plek zal krijgen. Dit zal ook gevolgen hebben voor de bezetting/leegstand van de bestaande kantorencomplexen. Maar het zal ook gevolgen hebben voor de vraag naar bouwgrond voor kantoren nieuwbouw.

Met betrekking tot de uitgifte van bouwgronden ten behoeve bedrijventerreinen is er de laatste jaren sprake van een toenemende interesse, met name vanuit de logistieke sector. Op 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. 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 2020 volledig uitverkocht. Met betrekking tot Beatrixhaven plandeel Middengebied kan gemeld worden dat voor het laatste beschikbare perceel ter grootte van circa 5,5 ha inmiddels de economische levering van de grond heeft plaatsgevonden. De juridische levering van de grond zal in 2022 plaatsvinden. Het plandeel Middengebied is dan ook volledig uitverkocht. Tot slot wordt vermeld dat op Bedrijventerrein Hazendans slechts een beperkte voorraad beschikbaar is. Het uitgifterisico / afzetrisko blijft de komende jaren een aandachtspunt.

Ad 2 Planvertraging. Bij de vaststelling van de grondexploitatie wordt een verwachte planning aangegeven van de realisatietijd van het plan. Op basis van deze tijdsduur worden kosten en baten ingeschat. Bij vertraging van het plan, kan dit tot extra kosten (als gevolg van fasering, loon- en prijsstijgingen) of minder inkomsten (bijvoorbeeld het niet kunnen voldoen aan subsidievoorwaarden in tijd) leiden. Ook kunnen inkomsten later worden gerealiseerd, wat extra rentekosten tot gevolg kan hebben. Planvertraging is ook een factor bij de risico's ad 1, 3 en 4. Dit risico is vooraf moeilijk in te schatten, maar een niet te krappe / optimistische planning is een goede beheersmaatregel.

Ad 3 Advies- en begeleidingskosten worden geraamd bij vaststelling van de grondexploitatie. Bij een aantal plannen is het noodzaak om de raming van deze kosten jaarlijks bij te stellen. Het betreft



hierbij bijna altijd negatieve bijstellingen, dus een verhoging van de post advies- en begeleidingskosten. Dit vraagt natuurlijk om een goede planning en raming van personele inzet. Met ingang van april 2017 is de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan in werking. Het toepassen van deze regeling is alleen verplicht bij het opstellen van exploitatieplannen, maar kan als hulpmiddel dienen voor het bepalen van de (interne) advies- en begeleidingskosten bij nieuw vast te stellen grondexploitaties. Toch kan het nog voorkomen dat een overschrijding van deze kosten aan de orde is. Deze overschrijding kan een aantal oorzaken hebben:

- Zo kunnen plannen een langere doorlooptijd hebben dan gepland bijvoorbeeld door een vertraging in de uitgifte, uitstel van werkzaamheden, functiewijziging van programma.
- Ook kan, bijvoorbeeld door complicaties of onverwachte omstandigheden tijdens de voorbereiding en / of uitvoering, extra mankracht gewenst zijn.
- Om tot vaststelling van plannen te komen worden niet op voorhand alle scenario's doorgerekend. De negatieve scenario's blijven daardoor onderbelicht.
- De complexiteit van de planontwikkeling vraagt een steeds grotere deskundigheid van medewerkers en organisatie. Hier ligt een ontwikkelpunt in de vorm van constante bijscholing en ontwikkeling van personeel.
- Burgerparticipatie speelt steeds een grotere rol in de planontwikkeling met extra personele inzet tot gevolg.
- De toenemende onzekerheid omtrent de realisatie van projecten, evenals de terugtrekkende bewegingen die de marktpartijen maken of het verkopen van eigendommen door marktpartijen vragen om meer controle en verantwoording vanuit de gemeente, evenals extra personele inzet.

De ramingen van advies- en begeleidingskosten blijven een aandachtspunt.

Ad 4 Kosten voor bouwrijp maken worden, net als advies- en begeleidingskosten, geraamd bij vaststelling van de grondexploitatie. Ook hier blijkt dat bij meerdere plannen de geraamde kosten worden overschreden. Oorzaken hiervan kunnen zijn:

- Geen (afdoende) bodemonderzoek voor vaststelling grondexploitatie;
- Onvoldoende expertise bij het opstellen van bestekken en ramingen (bijvoorbeeld bij uitbesteding aan externe bureaus) waardoor ondermaatse bestekken worden geleverd;
- Aannemers die bij inschrijvingen voor werken constant de grenzen opzoeken en een lage inschrijfprijs weten te compenseren met meerwerk tegen hogere verrekenprijzen;
- Niet voorziene omstandigheden tijdens de uitvoering (bijvoorbeeld het vinden van oude olietanks, asbesthoudende buizen of explosieven in de grond, bestaande openbare ruimte die gebreken vertoont etc.);
- Scopewijzigingen tijdens de uitvoeringsfase;
- Vertraging of fasering als gevolg van vertraging in de uitgifte;
- Tegenvallende aanbesteding;
- Het niet halen van de planning afzet woningen kan kostenverhogend werken bij reeds gegunde projecten.

Ad 5 Stedelijke programmering / Ladder duurzame verstedelijking.

In december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid op regionaal niveau beschreven. In het POL wordt veel aandacht gegeven aan de demografische ontwikkelingen in Zuid-Limburg. In grote delen is reeds in de huidige situatie sprake van krimp van de bevolking. Als de huidige trend zich doorzet wordt dat in de toekomst ook in Maastricht verwacht. Hierop is door Maastricht geanticipeerd door het opstellen van de nota Woonprogrammering 2016 - 2020. Inmiddels heeft de gemeenteraad de nota Woonprogrammering 2021 – 2030 vastgesteld (9 maart 2021). Doordat in de nieuwe nota Woonprogrammering meer ruimte wordt geboden is dit een minder zwaarwegend aandachtspunt. Bij het opstellen van de risicoanalyses



en de hercalculaties bouwgrond in exploitatie ten behoeve van de jaarrekening 2021 is hiermee rekening gehouden.

Ad 6 Vennootschapsbelasting (Vpb).

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



4. PRIVATE INITIATIEVEN

4.1 Inleiding

Korte beschrijving

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een onderdeel van deze nieuwe Wro is de Grondexploitatiewet. Met deze Grondexploitatiewet wordt een nieuwe basis gelegd voor privaatrechtelijke overeenkomsten over grondexploitatie tussen gemeenten en particuliere grondeigenaren. De wet kent twee typen overeenkomsten over grondexploitatie: anterieure en posterieure overeenkomsten.

Een anterieure overeenkomst wordt gesloten in de beginfase van een project, voordat een bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan is vastgesteld. Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen veel onderhandelingsruimte en zijn niet gebonden aan het publiekrechtelijk kader in de Grondexploitatiewet.

Posterieure overeenkomsten worden gesloten nadat het exploitatieplan is vastgesteld. Bij deze overeenkomsten is de bewegingsruimte veel kleiner en mogen de gemaakte afspraken niet afwijken van het exploitatieplan.

De gemeente Maastricht heeft tot dusver alleen anterieure overeenkomsten gesloten met particuliere grondeigenaren.

Binnen het faciliterend grondbeleid zijn er twee classificaties, private initiatieven met een getekende anterieure overeenkomst (paragraaf 4.3.1) en private initiatieven zonder een getekende anterieure overeenkomst (paragraaf 4.3.2).

4.2 Uitgangspunten

Voor de private initiatieven met anterieure overeenkomst is geen risicoanalyse uitgevoerd. Bij het tekenen van de overeenkomst wordt ook (een deel van) de exploitatiebijdrage voldaan, waardoor het financieel risico voor de gemeente zeer gering is. Er heeft geen scenariodoorrekening plaatsgevonden. Voor de private initiatieven met anterieure overeenkomst is alleen een reëel scenario opgesteld, zijnde de planexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2021.

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 2021 weergegeven.



4.3 Private initiatieven met anterieure overeenkomst

4.3.1 KOMMELKWARTIER - KLEVARIE

Ontwikkeling Klevarieterrein, thans bekend als 'Polverpark' het voormalige terrein van het herstellingsoord Klevarie. Zodra het plan volledig is opgeleverd, neemt de gemeente Maastricht het eigenaarschap van de openbare ruimte over van Envida en is de gemeente verantwoordelijk voor het beheer van de openbare ruimte.

Relevante besluiten/documenten

In 2011 is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen Stichting Vivre en de gemeente inzake de herontwikkeling van het Klevarieterrein.

In juni 2017 heeft het College van Burgemeester en Wethouders ingestemd met een actualisering van de exploitatieovereenkomst Klevarie en daarvoor de kaders vastgesteld. Binnen deze kaders is een op de exploitatieovereenkomst uit 2011 aanvullende overeenkomst, tussen Envida, Van Wijnen (na een Europese aanbesteding geselecteerd als ontwikkelaar in het gebied) en de gemeente gesloten in 2018. De actualisering van de exploitatieovereenkomst Klevarie ziet met name op het programma van grondgebonden en gestapelde woningen en de invulling van het begrip zorgwoning. Daarnaast zijn er ook afspraken gemaakt over de kwaliteit en wijze van overdracht van de openbare ruimte.



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

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

Inmiddels is ook (niet geheel volgens onderstaande afspraken) op onderdelen al gestart met de inrichting van de (toekomstige) openbare ruimte. Hieromtrent is vastgelegd:

- Envida dient de binnen het exploitatiegebied gelegen openbare ruimte overeenkomstig het door de gemeente goed te keuren planontwerp te realiseren, een en ander conform de standaard gemeentelijke kwaliteitsnormen en standaarddetails als verwoord in het handboek Openbare Ruimte
- Het planontwerp voor de openbare ruimte wordt door Envida uitgewerkt in een bestek en aanbesteed conform de gemeentelijke aanbestedingsrichtlijnen.



- Het bestek en de tekeningen dienen voor de aanbesteding van de werkzaamheden door de gemeente te zijn goedgekeurd. De gemeente zal tijdens de uitvoering kwaliteitstoezicht houden.

Actualisatie 2021

Voor de bouw van Blok A is in 2021 de vergunning verleend en is medio 2021 gestart met de bouw. De bouw zal naar alle waarschijnlijkheid een jaar gaan duren.

Aansluitend zal de volledige toekomstige openbare ruimte gerealiseerd worden. Verwachting is dat de openbare ruimte in 2023 zal worden overgedragen aan de Gemeente Maastricht.

Nog steeds bestaat over een deel van het ontwerp geen overeenstemming. Resterende discussiepunten zijn o.a. de aansluiting rondom gebouw A, de verlichting, de invulling van het plein en een aantal verkeerskundige zaken. Medio 2022 dient het ontwerp van de openbare ruimte definitief goedgekeurd te worden.

Risico's binnen dit project:

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

•

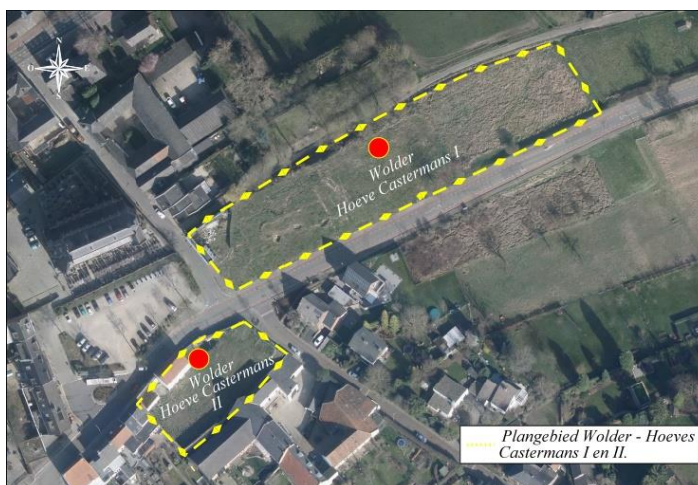
Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Kommel- kwartier - Klevarie	0	116.876	0	0	0

4.3.2 WOLDER – HOEVE CASTERMANS

Het oorspronkelijke plan Wolder – Hoeve Castermans betrof een initiatief van BV Ontwikkelingsmaatschappij Servatius (hierna te noemen Servatius) en het omvatte de realisatie van circa 49 seniorenwoningen met ondergrondse parkeergarage en een parkeervoorziening op maaiveldniveau. Het plan is gelegen in de wijk Wolder en omvat een tweetal deelgebieden:

- Locatie Castermans I: dit deelgebied wordt begrensd door de Pletzersstraat, Winterslag (holle weg) en Medoclaan;
- Locatie Castermans 2: dit deelgebied wordt begrensd door de Heukelommerweg/Pletzersstraat en de aan die straten gelegen (overige) bebouwing.



In dat plan was geen openbare ruimte(n) en / of openbaar toegankelijke ruimte(n) verwerkt. In 2010 is de anterieure overeenkomst gesloten en het bestemmingsplan vastgesteld. Ook heeft Servatius toen het gemeentelijk kostenverhaal voldaan.

In deze overeenkomst was ook een grondruil met de gemeente voorzien, die in 2016 is gerealiseerd. Aansluitend heeft Servatius in 2016 met een ontwikkelaar een overeenkomst gesloten voor de verkoop van zowel Castermans I en II. Deze ontwikkelaar heeft daarvoor in hetzelfde jaar een principeverzoek ingediend dat niet geheel past binnen het vigerende bestemmingsplan.

In 2017 heeft de ontwikkelaar met de gemeente voor de nieuwe plannen twee intentieovereenkomsten en aansluitend twee anterieure overeenkomsten gesloten. Het volledig gemeentelijk kostenverhaal is betaald en de concept bestemmingsplannen zijn hierna in procedure genomen. Het bestemmingsplan Castermans I, ook wel genoemd Hof van Assisi, is in 2018 vastgesteld.

Eind 2017 heeft de ontwikkelaar te kennen gegeven dat voor Castermans II, ook wel genoemd Cour Wolder, als gevolg van bezwaren uit de buurt nader onderzoek noodzakelijk is. De bestemmingsplanprocedure voor Castermans II is dan ook op verzoek van de ontwikkelaar 'on hold' gezet.

Actualisatie 2021

De bouw van Castermans I, Hof van Assisi is in 2019 gestart en is inmiddels uitgevoerd en (nagenoeg) gereed.

Met betrekking tot Castermans II, Cour Wolder, is de BP-procedure op verzoek van de ontwikkelaar stopgezet. Mogelijk zal de ontwikkelaar hiervoor een nieuw principeverzoek indienen, waardoor ook een nieuwe BP-procedure en een nieuwe anterieure overeenkomst moeten worden opgesteld.

Voor dit plan is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd. 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 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Wolder - Hoeve Castermans	0	24.292	0	0	0

4.3.3 CAMPUS HOTEL MANAGEMENT SCHOOL

Het plan betreft de vervanging (260) en uitbreiding (130) van de huidige studentenhuysvesting op het terrein van de hotelschool. De huidige gebouwen zijn verouderd en het aantal van 260 wooneenheden beperkt de gewenste groei van de Hotelschool. De hotelschool ligt in Limmel, vlakbij het industrieterrein Beatrixhaven. De inspanningen van de gemeente beperken zich tot het ontwikkelen van een plan voor de inrichting van een parktuin die is afgestemd op de omgeving en er vindt geen grondoverdracht plaats.



Relevante besluiten/documenten

In 2017 is het bestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk geworden en de omgevingsvergunningen zijn verleend.

Actualisatie 2021

In februari 2021 is de derde en laatste fase van de nieuwbouw gerealiseerd en in gebruik genomen worden door 150 studenten. Eind september 2021 is de nieuwbouw officieel geopend. Het plan wordt per ultimo 2021 afgesloten. Voor dit private initiatief is dan ook geen aparte risicoanalyse uitgevoerd.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Campus Hotel Management School	0	0	0	0	0



4.3.4 WITTEVROUWENVELD - BAUDUINSTRAAT

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

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



Programma herontwikkeling Bauduinstraat door Maasvallei:

Het plan kan gerealiseerd worden met een bijdrage van provincie, gemeente en Projectbureau A2. De realisatie van dit bouwprogramma betekent een volledige inlossing van de nog openstaande compensatieverplichting van de gemeente aan Maasvallei ten gevolge van het gedwongen verkopen van de gemeenteflat en het slopen van 20 duplexwoningen aan het Petrus Bandenplein in Heer.

Het programma voorziet in de:

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

Relevante besluiten / documenten

23 februari 2010	Raadsbesluit Wijkontwikkelingsplan Wittevrouwenveld / Wyckerpoort 21
februari 2017	Vaststellingsovereenkomst Package Deal Gemeente en Maasvallei
5 april 2018	Collegebesluit Subsidieaanvraag en samenwerkingsovereenkomst Maasvallei voor de ontwikkelingen rondom de Bauduinstraat

Actualisatie 2021

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. Oplevering wordt verwacht eind 2022. In het eerste kwartaal van 2023 starten wij met het woonrijp maken en wordt het project afgerond.

Voor dit grondexploitatiewetinitiatief is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd, aangezien de ontwikkelaar het gemeentelijk kostenverhaal heeft voldaan. Het risicobedrag wordt ingeschat op nihil.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Bauduinstraat	0	74.454	0	0	0

4.3.5 COUR CÉRAVIE

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

Voor de bouw van de 7 appartementen/studio's, worden de woningen Heugemerweg 103 - 105 gesloopt en kocht de CPO een resterend perceeltje van 77 m2. Voor het plan is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk omdat sprake is van appartementen in plaats van grondgebonden woningen, zoals nu in het bestemmingsplan is opgenomen.



Door de beperkte schaalgrootte en lastige stedenbouwkundige situatie, vormt het plan een aanzienlijke uitdaging zowel qua ontwerp als in financiële zin. Twee CPO leden haakten om financiële redenen ten gevolge van de Corona-epidemie af. Hiervoor zijn twee nieuwe leden aangetrokken.

Relevante besluiten/ documenten

Op 16 januari 2020 is per brief vastgelegd onder welke voorwaarden de gemeente zal meewerken aan een bestemmingsplanwijziging en het sluiten van een anterieure overeenkomst. De CPO verrichtte een bijbetaling voor de geschatte grondwaardevermeerdering vanwege de uitbreiding van twee naar zeven wooneenheden.

Actualisatie 2021

2021 stond voornamelijk in het teken van de voorbereiding van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw en wijziging van het bestemmingsplan. Rond het ontwerpbestemmingsplan ontstond daarbij aanzienlijke vertraging, onder andere door de recente wijzigingen van het gemeentelijk woon- en parkeerbeleid. De maatoplossingen van de CPO ten aanzien van wonen en parkeren, bedoeld om het plan financieel haalbaar te maken, vereisten herhaaldelijke afstemming met de betreffende vakdisciplines.



Na een lange periode van voorbereiding (het eerste concept ontwerpbestemmingsplan dateert van maart 2020) zal het ontwerpbestemmingsplan in januari 2022 worden vrijgegeven waarbij ook een anterieure overeenkomst zal worden gesloten. Bij goed gevolg wordt het bestemmingplan in juni of juli 2022 door de raad vastgesteld.

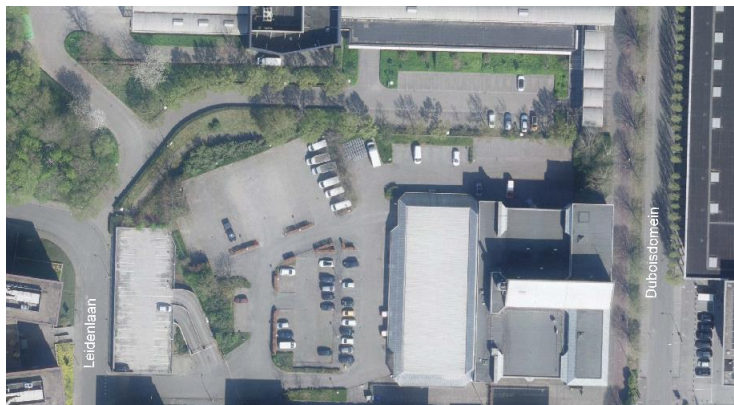
Voor dit private initiatief is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd, aangezien de ontwikkelaar het gemeentelijk kostenverhaal heeft voldaan. Het risicobedrag wordt ingeschat op nihil.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Cour Cérvie	0	30.151	0	0	0

4.3.6 STUDENTENHUISVESTING DUBOISDOMEIN 50 RANDWYCK

Het plan betreft de herontwikkeling van de PostNL locatie aan het Duboisdomein 50 tot studentenwoningen. De huidige gebouwen van PostNL staan grotendeels al jaren leeg. Er zijn geen kantoren meer in het gebouw gevestigd. Een deel van de gebouwen wordt nu alleen nog gebruikt als postsorteercentrum.



Urban Developers uit Groningen heeft de locatie Duboisdomein 50 in Maastricht van Koninklijke PostNL (onder voorbehoud) gekocht voor de herontwikkeling van de locatie ten behoeve van zelfstandige studentenwoningen.

Relevante besluiten/documenten

Het college heeft op 24 november 2020 besloten tot het sluiten van een exploitatieovereenkomst met Urban Developers en ingestemd met de terinzagelegging van de ruimtelijke onderbouwing. Deze procedure (vergunningstraject) is opgedeeld in 2 delen namelijk een omgevingsvergunning voor het planologische deel, en een tweede omgevingsvergunning voor het bouwkundige deel.

Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de opgave van de gemeenteraad om een fors aandeel van het programma studentenhuisvesting in Randwyck te realiseren (Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2019-2024). Deze planontwikkeling past ook binnen de structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus en ook binnen de door de raad vastgestelde Omgevingsvisie 2040 wordt het belang van deze ontwikkelplek voor stad en regio onderstreept.

Actualisatie 2021

In 2021 zijn de benodigde procedures voor de bouw van de studentenwoningen afgerond. Vooralsnog zal in januari 2022 gestart worden met de sloop, gevolgd door de bouw. Naar verwachting is de oplevering voor het schooljaar 2023 (augustus/september 2023). Het plan wordt per ultimo 2021 afgesloten. Voor dit private initiatief is dan ook geen aparte risicoanalyse uitgevoerd.

Samenvatting



Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Duboisdomein 50	0	0	0	0	0

4.3.7 RESULTATEN

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Kommelkwartier - Klevarie	0	116.876	0	0	0
Wolder Hoeve Castermans	0	24.292	0	0	0
Campus Hotel Management School	0	0	0	0	0
Bauduinstraat	0	74.454	0	0	0
Cour Céravie	0	30.151	0	0	0
Duboisdomein 50	0	0	0	0	0
TOTAAL	0	245.773	0	0	0

4.4 Private initiatieven zonder anterieure overeenkomst

4.4.1 ENCI TRANSFORMATIEZONE

Projectgegevens

Het ENCI-gebied aan de zuidkant van de stad is circa 173 ha groot en omvat zowel het bedrijfsterrein als de groeve van ENCI. De besluitvorming over de beëindiging van de mergelwinning heeft geleid tot het opstellen van het Plan van Transformatie ENCI-gebied (PvT) door vijf partijen: ENCI, provincie Limburg, gemeente Maastricht, Natuurmonumenten en de Stichting Sint Pieter Adembenemend (SPA). In 2010 zijn afspraken over de uitvoering vastgelegd in de “Overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie ENCI-gebied”.

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 het proces te sturen, is door bovengenoemde partijen de Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied (SOME) opgericht. Het doel van SOME is ten eerste de ontwikkeling van de gronden in de overgangszone en ten tweede het bewaken van de voortgang en kwaliteit van het transformatieproces. De Provincie Limburg, het bedrijf ENCI en de gemeente Maastricht hebben in 2010 een startkapitaal gecreëerd voor SOME in de vorm van een rentedragende lening ter hoogte van € 250.000 per partij.

Dit plan Transformatiezone omvat het private initiatief om te komen tot een anterieure overeenkomst en het vaststellen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is de Deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI opgenomen. Paragraaf 7.3.2 omvat een uitgebreidere omschrijving van de gebiedsontwikkeling en de risico's met betrekking tot het participeren van de gemeente in de Stichting (SOME).

In het PvT is afgesproken om, ten behoeve van realisatie van de verschillende functies, een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen. Voordat de gemeente het ontwerp bestemmingsplan in procedure brengt, moet de anterieure overeenkomst getekend zijn ter dekking van de gemeentelijke kosten, het gemeentelijk kostenverhaal.





Het ontwikkelen van een nieuw bestemmingsplan bleek een zware opgave. Ondanks de in 2016 verleende mogelijkheid om gebruik te maken van de Crisis- en Herstelwet (CHw) bleef het moeilijk om het PvT te vertalen in een juridisch kader en te komen tot afronding van een integraal bestemmingsplan. Dit vanwege de vele inhoudelijke dilemma's, waaronder de inpasbaarheid van het gewenste programma binnen de kaders van de natuur- en milieuwetgeving. Vanaf 2018 is daarom gezocht naar alternatieve scenario's/business cases voor realisatie van het PvT. De PAS-uitspraak in 2019 stelde de uitvoerbaarheid van alle scenario's echter zwaar onder druk. Ook was het niet meer mogelijk de vigerende Natuurwetvergunning van ENCI in een nieuw bestemmingsplan te vertalen. Eind 2019 werd bovendien duidelijk dat Heidelberg Cement, het moederbedrijf van ENCI Maastricht, de productie in 2020 zou stopzetten. Gezien al deze ontwikkelingen is afgesproken dat betrokken partijen samen gaan werken aan aanpassing van het PvT. De gemeente heeft hiervoor input geleverd via het in 2020 vastgestelde Startdocument Plan van Transformatie ENCI-gebied. Vanwege onder meer het uitblijven van duidelijkheid over het vervolgproces heeft het bestuur van SOME eind 2020 haar taken neergelegd.

Relevante besluiten/documenten

- Raadsbesluit 15 december 2009: instemming aan 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 9 juni 2020: Startdocument Plan van Transformatie ENCI-gebied.
- Raadsbesluit 21 december 2021: Bijstelling Plan van Transformatie ENCI-gebied.

Actualisatie 2021

In 2021 hebben de partijen gezamenlijk een voorstel tot actualisatie van het PvT opgesteld. Onderdelen zijn onder meer verschuiven van de ontwikkelrol naar Natuurmonumenten en gemeente, en het inrichten van een alternatieve samenwerkingsvorm om de uitvoering van de afspraken te bewaken.

Over de toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein bestaat nog veel onzekerheid. Het PvT ging uit van behoud van cementproductie door ENCI op circa 1/3 van het bedrijventerrein en nieuwe bedrijvigheid met een relatie tot de cementindustrie. De milieuruimte voor nieuwe bedrijvigheid is naar verwachting beperkter (na vervallen PAS). Verder speelt de discussie over behoud van industrieel erfgoed in relatie tot de verplichte sloop van Oven 8. Desondanks zijn de afspraken over het bedrijventerrein niet aangepast in de actualisatie omdat onduidelijk is wat de toekomstige koers wordt van ENCI/Heidelberg Cement of een nieuwe eigenaar.

In december 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Actualisatie Plan van Transformatie ENCI-gebied 2021. Ook Natuurmonumenten en provincie hebben ingestemd. ENCI, SPA en SOME willen instemming verlenen als de koers juridisch is uitgewerkt in een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. Vanwege het uitblijven van definitieve besluitvorming over de nieuwe rolverdeling is de diepe groeve, die begin 2020 is overgedragen aan Natuurmonumenten, nog niet opengesteld.

Zowel vanwege de juridische beperkingen als vanwege de onzekerheid over de toekomstige invulling is een integraal bestemmingsplan/omgevingsplan op korte termijn niet realistisch. De werkzaamheden hiervoor zijn daarom stilgelegd. Afhankelijk van de te maken keuzes moet op een later moment besloten worden hoe de bijgestelde koers planologisch optimaal verankerd kan worden. Dit plan Transformatiezone ligt daarmee vooralsnog stil. De risico's met betrekking tot het PvT ENCI-gebied en de deelneming in SOME zijn opgenomen in paragraaf 7.3.2.



In 2022 worden de afspraken uit de actualisatie van het PvT geëffectueerd. Dit omvat onder meer de grondoverdracht van het hoge deel van de overgangszone op 50+ NAP aan de gemeente. In het raadsbesluit van december 2021 is de grondexploitatie, waar ook de provincie en ENCI bij betrokken zijn, vastgesteld. Na overdracht van de gronden aan de gemeente wordt voor deze GREX het risico geactualiseerd.

Risico's

Omdat het opstellen van het bestemmingsplan is stilgelegd is het reële risico voor ENCI Transformatiezone op basis van de risicoanalyse als PM opgenomen.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Reële risico inschatting	Toelichting
ENCI Transformatiezone	0	PM	Relatie tussen dit plan en de deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI

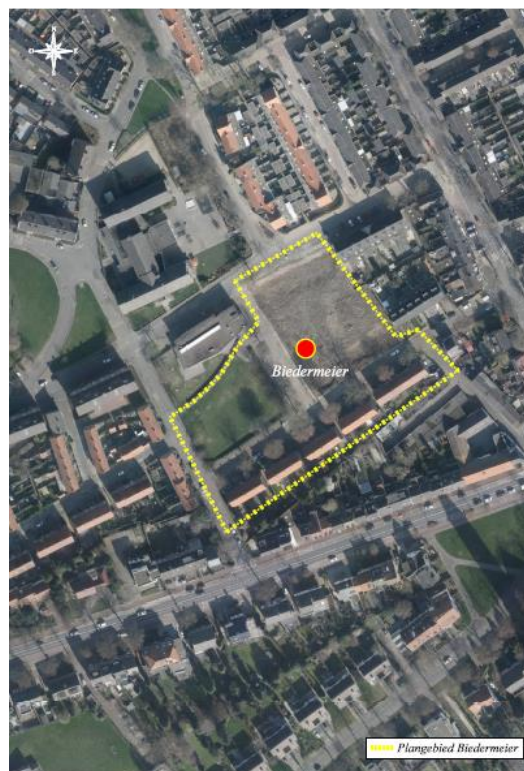
4.4.2 MARIABERG - BIEDERMEIER

Projectgegevens

Het plangebied Biedermeier in Marienberg grenst aan de achterzijde van de percelen aan de Tongerseweg (zuidzijde) en de Seringenstraat (westzijde), de Anjelierenstraat (noordzijde) en de achterzijde van de percelen aan de Ruttensingel/Ringovenweg (oostzijde). Het gebied bestaat wat betreft woningbouw vooral uit huurwoningen van Woonpunt. In 2011/2012 startte Woonpunt met de planontwikkeling voor de herstructurering van Proosdijveld en met name het plangebied Biedermeier (gebied achter buurtcentrum). Het plan zou gefaseerd worden uitgewerkt en uitgevoerd, waarbij er een splitsing was in twee delen (fase 1+2 en fase 3+4).

Met een provinciale bijdrage van € 500.000 was het mogelijk een sluitend deelplan te ontwikkelen voor fase 1+2. Dit deelplan betrof de sloop van 46 woningen en nieuwbouw van 41 woningen aan de achterzijde van het buurtcentrum. In de voorbereiding van haar plan heeft Woonpunt in 2014 de woningen aan de Orchideeënstraat gesloopt. Vervolgens is het project door Woonpunt on hold gezet.

Het braakliggend terrein aan de Orchideeënstraat is tijdelijk met gras ingezaaid in afwachting van ontwikkeling. In november 2013 is er een intentieovereenkomst met Woonpunt gesloten om het kostenverhaal te verzekeren. De bijbehorende bijdrage is door Woonpunt voldaan.



In de herijking van de herstructurering eind 2016 is ook het plan Biedermeier opgenomen.



Met Woonpunt is afgesproken dat de planontwikkeling overeind blijft. De planuitwerking en planning zijn nader te bepalen door Woonpunt. Inmiddels heeft Woonpunt zich medio 2019 gemeld om opnieuw in overleg te treden over de planontwikkeling. Er zijn in 2020 een aantal verkennende ontwerpessies gehouden. Hierbij ook rekening houdend met varianten waar Woonpunt nieuwbouw pleegt op eigen grond, zonder de ruimere variant met grondruil of inzet van openbare ruimte. De (financiële) mogelijkheden worden nog nader uitgewerkt en afgestemd. Na duidelijkheid over de invulling van het plan zal in overleg een nieuwe exploitatieovereenkomst worden opgesteld.

Relevante besluiten / documenten

Ambitiedocument Mariaberg, raadsbesluit december 2012

Herijking Herstructurering, raadsbesluit 13 december 2016

Actualisatie 2021

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.

Woonpunt gaat fase 1 zelf uitvoeren binnen het bestemmingsplan, om aan de herhuisvestingsplicht te voldoen. Fase 3 en 4 zijn onderdeel van de interne heroriëntatie bij Woonpunt en hierover volgt nog nader overleg.

Aangezien het plan nog niet feitelijk is doorgestart, volgt er nu geen verdere risicoanalyse.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Reële risico inschatting	Toelichting
Mariaberg - Biedermeier	0	0	Plan on hold

4.4.3 REVITALISATIE DE BEYART

Projectgegevens

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

Het plan omvat de renovatie/aanpassing van de bestaande bebouwing (met



monumentenstatus), uitbreiding met grondgebonden/gestapelde (zorg)woningen en opwaardering van de kloostertuin tot semi-openbare ruimte. De nader te bepalen uitbreiding van diensten en faciliteiten zoals een was-, strijk- en stomerijservice, huishoudelijke hulp, kapsalon, fysiotherapeut en een of meer cafés en restaurants hebben een ondergeschikt karakter en zijn in de eerste plaats bestemd voor de bewoners en hun bezoek.

De locatie De Beyart ligt aan de Brusselsestraat 38 en wordt globaal begrensd door Hoogfrankrijk, Capucijnenstraat, Grote Gracht, Brusselsestraat en de Cellebroedersstraat. Het totale gebied omvat circa 29.391 m²

Relevante besluiten/ documenten



- 30 oktober 2020: indienen bouwinitiatief door de Beyart BV
- 26 november 2020: het college sluit een intentieovereenkomst met een looptijd van 6 maanden
- 20 april 2021: de WMC verklaart dat het masterplan en de restauratievisie voldoen als uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het bouwplan
- 9 juli 2021: RIB met stand van zaken en verlenging intentieovereenkomst tot november 2021.

Actualisatie 2021

In 2021 diende de ontwikkelaar een omgevingsvergunning in voor de verbouwing van het poortgebouw, voorhuis en het Lydwinapaviljoen. De vergunning voor het poortgebouw is geweigerd en de aanvragen voor voorhuis en Lydwinapaviljoen worden thans door de ontwikkelaar aangepast naar aanleiding van de beoordelingen door brandweer, WMC en Cultureel Erfgoed.

De plannen voor het hoofdgebouw en het park verkeren in de uitwerkingsfase: hierover heeft de ontwikkelaar regelmatig afstemming met de brandweer, WMC en gemeentelijke disciplines. De planvorming voor de nieuwbouwvleugel aan het hoofdgebouw en de nieuwe paviljoens aan de zijde van Hoogfrankrijk moet nog worden opgestart. Voor deze bouwuitbreiding is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Het streven is om het ontwerpbestemmingsplan uiterlijk op 19 april 2022 aan het college voor te leggen en ter inzage vrij te geven. Op dat moment zal ook een anterieure overeenkomst worden gesloten waarbij de plankosten definitief worden vastgesteld. Vaststelling van het bestemmingsplan vindt ten vroegste plaats in Q3 2022. De verwachte uitloop van het project bedraagt hiermee ongeveer een jaar.

De huidige, gemeentelijke kosten zijn vooralsnog verzekerd op basis van de gesloten intentieovereenkomst. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de fase van haalbaarheidsonderzoek nog doorloopt tot april 2022. Ook het risico dat de gemeentelijke inzet en de plankosten hoger kunnen uitvallen dan de maximaal te verhalen kosten in het kader van het wettelijk verplicht kostenverhaal is nog niet van de baan. Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst zullen de plankosten worden geactualiseerd waarbij zal worden getracht om deze op basis van goede argumenten naar boven bij te stellen. Het financieel risico kan naar verwachting in Q1 2022 worden gekwantificeerd.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Reële risico inschatting	Toelichting
Revitalisatie De Byart	0	0	



4.4.4 BAUDUINSTRAT 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 zullen of gerenoveerd of vervangen worden 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 heeft Servatius aangegeven te willen starten met de herontwikkeling van fase 2 ("Kam en Driehoek"). Het programma voorziet in de sloop van de huidige 57 bestaande woningen en nieuwbouw van circa 70 woningen, te weten circa 50 huurwoningen DAEB (25% grondgebonden en 75% gestapeld) en de verkoop van circa 20 kavels aan de markt voor realisatie van betaalbare koop en/of niet-DAEB huur.

Relevante besluiten / documenten

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

Actualisatie 2021

Servatius is in 2021 gestart met de herhuisvesting en de planuitwerking. In 2022 wordt doorgewerkt aan respectievelijk een intentieovereenkomst, ontwerp, anterieure overeenkomst en ontwerp bestemmingsplan/omgevingsplan. De verwachting is dat eind 2022/begin 2023 de planologische procedure in gang gezet kan worden.

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



Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Reële risico inschatting	Toelichting
Bauduinstraat fase 2	0	0	

4.4.5 SINT MAARTENSPOORT – 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 is een intentieovereenkomst gesloten tussen ontwikkelaar en gemeente. Het plangebied grenst aan de Sint Maartenslaan (zuidzijde), de Turennestraat (oostzijde), de Wilhelminasingel (westzijde) en Antoon Lipkensstraat (noordzijde). De ontwikkelaar zal de sloop, nieuwbouw en renovatie uitvoeren. De inspanningen van de gemeente beperken zich tot het begeleiden van het plan en verlenen van de benodigde vergunningen. Onderzoek is gestart of de openbare ruimte wordt aangepakt, dit heeft ook een relatie met mobiliteitsprojecten in Wyck.

Relevante besluiten / documenten

Op 7 juli 2021 heeft de raad met het plan ingestemd en op 9 november 2021 heeft het college ingestemd met de intentieovereenkomst.

Actualisatie 2021

De ontwikkelaar heeft zich in het voorjaar van 2021 bij de gemeente gemeld, omdat zij voor DSM een nieuw hoofdkantoor willen realiseren. Naar verwachting zal DSM eind 2023/begin 2024 de nieuwbouw in gebruik nemen. De benodigde vergunningen voor projectafwijking, sloop en realisatie zijn aangevraagd en in behandeling. De voorbereidingen worden getroffen om het gemeentelijk rijksmonument aan de ontwikkelaar te verkopen.

De huurovereenkomsten met de huidige huurders zijn allemaal opgezegd en wij helpen hen met het zoeken naar een nieuwe kantoorlocatie. Waarschijnlijk zullen we alle huurders kunnen herhuisvesten in Maastricht.

Op de Ambachtsschool is een voorkeursrecht gevestigd. Dit voorkeursrecht zal bij de verkoop van de Ambachtsschool worden overgeheveld naar de voormalige basisschool in Stellendaal.



Naar verwachting zal begin 2022 het ontwerpplan aan de raad worden voorgelegd en zal de anterieure overeenkomst worden gesloten. Het streven is erop gericht om in april 2022 de omgevingsvergunningen te verlenen.

Risico's

- De totale kosten voor de ontwikkelaar worden zo hoog dat het voor niet meer voor de met DSM afgesproken huur kan worden gebouwd.
- De ontwikkelaar wil het rijksmonument niet van de gemeente kopen omdat het gebouw bij nader inzien anders te groot en te duur zou worden.
- De afstemming tussen de plannen voor de reconstructie van het kruispunt Sint Maartenslaan/Wilhelminasingel en voor de nieuwbouw voor DSM vergen meer tijd en geld om tot een integrale oplossing te komen.
- De reconstructie van het kruispunt Sint Maartenslaan/Wilhelminasingel en de nieuwbouw voor DSM vinden gelijktijdig plaats en er ontstaan meerkosten om beide werken gelijktijdig te laten plaatsvinden.
- De werkzaamheden zijn vertraagd, waardoor de gemeentelijke planbegeleidingskosten worden overschreden.

Samenvatting

Omschrijving			Boekwaarde 31.12.2021	Reële risico inschatting	Toelichting
Sint Maartenspoort	–	0		132.500	
nieuwbouw DSM					



4.4.6 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 en wel door:



- het herbestemmen van karakteristiek maar leegstaand monumentaal erfgoed;
- het realiseren van een mix van studenten- en sociale woningen en
- het 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 de vormgeving van een inclusieve buurt die integraal deel uit maakt van Sint Maartenspoort: een buurt waarin eenieder zich welkom voelt.

Terwijl het Zuidelijke plandeel (fase 1) woonruimte schept voor met name studenten en sociale huur zullen er ook publieke functies zoals kleinschalige 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 plekken voor interactie en ontmoeting die onderlinge activiteiten stimuleren. Gemeenschappelijke en publieke programma's zijn rondom deze openbare ruimtes geclusterd en helpen het karakter van deze plekken vorm te geven.

De Botermijn is gekocht door een consortium van private investeerders die er studentenwoningen, sociale huurwoningen, maatschappelijke werkplekken, horeca en ateliers willen ontwikkelen. Tussen gemeente en initiatiefnemer vonden de afgelopen 2 jaar gesprekken plaats met als insteek om de wens van de investeerder beter aan te laten sluiten bij de wensen en mogelijkheden van de stad (zoals vastgelegd in bijvoorbeeld de Omgevingsvisie).

Relevante besluiten/ documenten

Er is een quickscan uitgevoerd door de gemeente en middels een brief zijn de voorwaarden aan de initiatiefnemer kenbaar gemaakt..

Actualisatie 2021

Het college van B&W stemde in september 2021 in met de intentieovereenkomst Botermijn, waarmee het kostenverhaal in deze intentiefase vooralsnog is verzekerd. In de intentieovereenkomst is o.a. vastgelegd dat er een inspanningsverplichting ligt bij de projectontwikkelaar om studentenvereniging KOKO daar te huisvesten.

Het Stedenbouwkundige plan is besproken met de welstands-en monumentencommissie en hier is positief op geadviseerd. Voorts zijn alle onderzoeken uitgezet om te komen tot een voorontwerp-bestemmingsplan.

Voor wat betreft het herbestemmen van de monumentale panden lopen nog gesprekken met studentenvereniging KOKO en het Werkgebouw met de projectontwikkelaar. De gemeente heeft hier een verbindende en sturende rol om partijen om de tafel te krijgen om met elkaar in gesprek te gaan en te blijven.



In mei en juni organiseerde de projectontwikkelaar participatie- en informatiemarkten voor omwonenden en belanghebbenden rondom de Botermijn. In september vond de openbare informatiemarkt plaats waarbij de resultaten uit de eerdere sessies werden teruggekoppeld en de conceptversie van het Stedenbouwkundig Plan gepresenteerd werd.

Verder is een subsidieaanvraag ingediend bij de provincie Limburg voor de casco-restauratie van de drie monumentale panden.

Vooralsnog is het bijstellen van de huidige plankostenraming niet aan de orde. Gezien de veelomvattendheid van het plan, de monumentale status en de centrale ligging van de locatie, bestaat er altijd een restrisico dat de gemeentelijke inzet en de plankosten hoger zullen uitvallen dan de maximaal te verhalen kosten in het kader van het wettelijk verplicht kostenverhaal. De ontwikkelaar is hiervan op de hoogte gesteld.

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

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Reële risico inschatting	Toelichting
Ontwikkeling Botermijn	0	0	

4.4.7 RESULTATEN

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Reële risico inschatting	Toelichting
ENCI Transformatiezone	0	PM	Relatie tussen dit plan en de deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI
Mariaberg - Biedermeier	0	0	Plan on hold
Revitalisatie De Byart	0	0	
Bauduinstraat fase 2	0	0	
Sint Maartenspoort – nieuwbouw DSM	0	132.500	
Ontwikkeling Botermijn	0	0	
TOTAAL	0	132.500+PM	

4.5 Resultaten en conclusies

Private initiatieven met anterieure overeenkomst

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Kommelkwartier - Klevarie	0	116.876	0	0	0
Wolder Hoeve Castermans	0	24.292	0	0	0
Campus Hotel	0	0	0	0	0



Management School					
Bauduinstraat	0	74.454	0	0	0
Cour Cérvie	0	30.151	0	0	0
Duboisdomein 50	0	0	0	0	0
TOTAAL	0	245.773	0	0	0

Bij private initiatieven met anterieure overeenkomst is het gemeentelijk kostenverhaal grotendeels ontvangen. Mede hierdoor is het risico voor het reële scenario van de initiatieven op nihil gesteld. en zijn er voor deze plannen geen worst en best case scenarios doorgerekend. De benodigde weerstandscapaciteit voor de private initiatieven met overeenkomst is nihil. 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 31.12.2021	Reële risico inschatting	Toelichting
ENCI Transformatiezone	0	PM	Relatie tussen dit plan en de deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI
Mariaberg - Biedermeier	0	0	Plan on hold
Revitalisatie De Byart	0	0	
Bauduinstraat fase 2	0	0	
Sint Maartenspoort – nieuwbouw DSM	0	132.500	
Ontwikkeling Botermijn	0	0	
TOTAAL	0	132.500+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 € 132.500 + PM. Dit is tevens de benodigde weerstandscapaciteit voor de private initiatieven. De benodigde weerstandscapaciteit in de MPGV 2020 bedroeg PM. Deze is in de MPGV 2021 bijgesteld naar € 132.500 + PM. Dit wordt veroorzaakt doordat het plan Sint Maartenspoort – nieuwbouw DSM.



5. BOUWPROJECTEN

5.1 Inleiding

Bouwprojecten zijn de projecten waarbij nieuwe opstallen worden gerealiseerd of bestaande opstallen worden verbouwd, die eigendom worden of zijn van de gemeente Maastricht.

Per 01.01.2022 zijn er een viertal onroerende zaken die als bouwproject zijn aangemerkt:

- Timmerfabriek
- Investeringsplan(nen) MECC
- Middenzaal - Theater aan het Vrijthof
- Centre Ceramique herhuisvesting Muziekschool Kumulus

Het bouwproject Theater aan het Vrijthof (fase 1 en 2 en brandveiligheid) is per 31.12.2021 afgerond.

In dit hoofdstuk worden voor de risicoanalyse van de bouwprojecten:

- de plannen en de resultaten van de risicodoorrekening toegelicht,
- een overzicht van de toprisico's van de plannen gegeven en
- de resultaten en conclusies weergegeven.

5.2 Uitgangspunten

In de MPG V 2021 is van de bouwprojecten een geactualiseerde risicoanalyse opgesteld.

Voor deze projecten is in het kader van de MPG V een risicoanalyse opgesteld waarin de project specifieke risico's benoemd en gekwantificeerd zijn. Voor de risicoanalyse van de bouwprojecten worden dezelfde stappen doorlopen als bij de risicoanalyse van de bouwgrond in exploitatie (BIE, zie hoofdstuk 3).

Voor de bouwprojecten worden geen drie scenario's doorgerekend, zoals dit bij de BIE (hoofdstuk 3) is gedaan. De reden hiervoor is dat er voor de bouwprojecten minder makkelijk generieke parameters te definiëren zijn dan bij de BIE. Ook voor de opbrengsten van bouwprojecten zijn reeds afspraken vastgelegd (o.a. subsidies, gemeentelijke bijdragen, bijdragen uit andere projecten, lange termijn huurcontracten), waardoor rente, indexering, maar ook vertraging van de opbrengsten niet meer van toepassing is.

Voor een gedetailleerde toelichting over de uitgangspunten en parameters wordt verwezen naar het hoofdstuk 2 van deze MPG V.



5.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten

5.3.1 TIMMERFABRIEK

Projectgegevens

In het plangebied Timmerfabriek aan de Boschstraat 5-7 is in de voormalige Sphinxpanden een cultureel cluster gevormd. In oktober 2014 heeft de gemeenteraad een gewijzigd plan voor de Timmerfabriek vastgesteld, waarbij naast de ongewijzigde huisvesting van filmhuis Lumière en Bureau Europa ook een grote popvoorziening is toegevoegd. De vestiging van Toneelgroep Maastricht is in het plangebied vervallen. Het totale



beschikbare krediet bedraagt volgens dit raadsbesluit € 27,7 mln. In 2016 is door het college aanvullend € 1,7 mln. budget beschikbaar gesteld, middels al vastgesteld beleid (verlaging rentepercentage) en re-allokering van bestaande middelen voor het project. Daarnaast maken de exploitatiebudgetten gedurende de planvorming tot aan het moment van activering- net als de tijdelijke exploitatie- deel uit van het project.

Filmhuis Lumière is vanaf eind 2016 ingetrokken en heeft stevig voet aan de grond gekregen. In 2017 is de bouw van het poppodium, na een moeizaam aanbestedingstraject gestart. In 2018 is het nieuwe poppodium opgeleverd en in 2019 door de Muziekgieterij in gebruik genomen.

De Muziekgieterij heeft medio 2019 haar intrek genomen in het nieuw opgeleverd bouwdeel van de Timmerfabriek. Behalve een grote zaal, kleine zaal en foyer wordt er ruimte geboden aan de kantoren van de Muziekgieterij en aan een opnamestudio. Ook zijn er op de vide oefenruimtes gerealiseerd voor bands. Hiermee wordt er niet alleen voorzien in een poppodium, maar is er ook een aanbod voor jeugd en samenwerking met scholen, startende muzikanten/bands en opname van artiesten.

Muziekgieterij heeft de zomer 2019 voor de eigen inrichting van haar bouwdeel gebruikt. In deze fase zijn ook de laatste bouwkundige/technische aanpassingen gedaan om zo goed mogelijk aan te sluiten bij het verwacht gebruik. In september 2019 is de nieuwe Muziekgieterij officieel geopend.

In het najaar heeft de Muziekgieterij het bouwdeel Timmerfabriek-Zuid leeg opgeleverd. Dit bouwdeel is per 1 november 2019 tijdelijk in gebruik gegeven aan Intro in Situ (tot januari 2021).

In 2020 is de binnentuin in gebruik genomen en dit is een openbaar terrein, dat in beheer is bij de gemeente. Het plannen van evenementen verloopt via de jaarlijkse evenementenplanning van de gemeente, waarbij ook de gebruikers van de Timmerfabriek en Lumière hun aanvragen kunnen indienen.

Ter voorkoming van illegaal parkeren is op het terrein een slagboom geplaatst. Parkeren is nu alleen mogelijk voor evenementgebonden bestemmingsverkeer.

Actualisatie 2021

Ook voor de partners in de Timmerfabriek is 2021, na 2020, weer een bijzonder jaar geweest. Weinig tot geen gelegenheid tot het ontvangen van publiek heeft veel creativiteit en uithoudingsvermogen



gevraagd. Wij hopen dan ook dat 2022 een jaar brengt waarin voor deze partijen weer meer mogelijk is.

De duurzame invulling van het zuidelijk deel van de Timmerfabriek krijgt in 2022 verder vorm. Conform het raadsbesluit bij de prébegroting 2021 (september 2020) wordt Timmerfabriek Zuid in de toekomst tegen een marktconforme huurprijs aangeboden. Bij de keuze voor een geschikte partij, wordt (naast de financiële component) rekening gehouden met het profiel van het Sphinxkwartier en het culturele profiel van de huidige gebruikers van de Timmerfabriek. Hiertoe is een openbaar verhuurproces opgestart. Na aanmelding door geïnteresseerde partijen heeft (in afstemming met de gebruikers van de Timmerfabriek) een selectie van kandidaathuurders plaatsgevonden. In de periode van oktober tot en met december 2021 zijn gesprekken gevoerd met de twee geselecteerde kandidaten. Op basis daarvan is in december 2021 een intentieovereenkomst gesloten met Blender BV. Hierin is voorzien in een periode tot 1 mei 2022, waarin deze partij haar voorstel nader kan concretiseren. Hiermee wordt toegewerkt naar een aansluitende huurovereenkomst.

Voor de vervanging van het dak is, na technische en architectonische uitwerking en afstemming met Erfgoed, RCE en Welstand, een omgevingsvergunning verkregen. Op het dak worden indaks pv-panelen aangelegd en hiermee is door de verzekeraar ingestemd. Bij de verwachte investering is rekening gehouden met een post onvoorzien en aanbestedingsrisico (waaronder de stijgende prijzen). Onderdeel van de omgevingsvergunning is het ecologisch onderzoek. Uit de quick scan die in november/december 2021 is uitgevoerd, is gebleken dat nader onderzoek naar beschermde soorten noodzakelijk is. Dit onderzoek is uitgevoerd in de periode tussen maart en juni 2022. In vervolg hierop is de aanbesteding in Q1/2 2022 voorbereid en de uitvoering wordt afgestemd met de gebruikers (Muziekgieterij, Bureau Europa en Lumiere). Er wordt gekoerst op een start vanaf najaar 2022 om geen hinder te vormen voor de geplande culturele evenementen in de binnentuin tijdens de zomermaanden. Ook wordt hiermee ingespeeld op de actuele situatie op de bouwmarkt, waarop het erg moeilijk is om bedrijven te contracteren. Capaciteit en tijd aan de zijde van de aannemers is hierbij een groot probleem. Ondertussen worden de problemen met het dak steeds manifester. Zo volgen de lekkages elkaar in rap tempo op en zijn al de nodige noodmaatregelen (schoonhouden goten, vervangen kapotte pannen, bescherming apparatuur en elektra, etc.) genomen. Mochten Coronamaatregelen aanleiding geven tot het bijstellen van de geplande zomerevenementen, dan wordt bekeken hoe de uitvoeringsplanning van de werkzaamheden hier zo goed mogelijk op kan aansluiten.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	Budget aanpassen Timmerfabriek Zuid onvoldoende
2.	Extra duurzaamheidsmaatregelen
3.	Achterstallig onderhoud met name Zuiddeel en binnenstraat

Het totale risico van het plan Timmerfabriek op basis van de risicoanalyse bedraagt € 212.500 + PM.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2021	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Timmerfabriek	0	3.555.031	3.555.031	212.500 + PM	0

5.3.2 MECC INVESTERINGSPLAN

Projectgegevens

De gemeente heeft in 2015 het private deel van het MECC-vastgoed overgenomen van Annexum en is sindsdien eigenaar van het volledige complex. Met die overname ontstond investeringsruimte (€ 15 mln. toenmalig prijspeil) voor noodzakelijke verbeteringen en toekomstgerichte investeringen, met als doel de accommodatie aan te laten sluiten bij de ontwikkeling van de Brightlands Maastricht Health Campus (BL-MHC).



Tevens bleken er kansen te zijn om ook nieuwe klanten naar het MECC te halen, door de accommodatie op onderdelen ook uit te breiden. Door aan het Forumplein een meetingpoint te ontwikkelen, kan ook een veel betere aanhaking op de Maastricht Health Campus gecreëerd worden. Op basis van dat inzicht heeft het College eind 2015 een Investeringsprogramma op hoofdlijnen vastgesteld, bestaande uit 6 programmaonderdelen, waarvan een deel voortvloeide uit afspraken met de TEFAF-organisatie en die daardoor hoogste prioriteit hadden. De voor het totale programma benodigde investering werd – naast het reeds door de gemeenteraad gereserveerde bedrag van € 15 mln. - betaald met:

- Een bijdrage van de Provincie ad € 5 mln. (inmiddels via een subsidiebeschikking geformaliseerd);
- 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 vervolgens samen met MECC uitgewerkt naar een Programma van Eisen, waarop in 2016 de Europese aanbesteding van de architect heeft plaatsgevonden. Na gunning ultimo 2016 is deze gestart met het ontwerp.

Na een intensief ontwerpproces, waarin op meerdere momenten belangrijke ontwerpkeuzes moesten worden gemaakt om de geraamde bouwkosten meer in balans te brengen met het beschikbare budget, zijn in 2018 het Definitief Ontwerp respectievelijk het Technisch Ontwerp voltooid. Ook werd in 2018 de Europese aanbesteding voor de uitvoering gestart. In juni 2018 werd gestart met de préselectiefase van de aanbestedingsprocedure, waarna in oktober van dat jaar 4 partijen zijn uitgenodigd voor de tweede fase (de inschrijvingsfase).

De oplevering van de kwalitatieve upgradering van het entree- en parkeergebied P3/P4, waarvoor een separaat ontwerp- respectievelijk aanbestedingstraject was doorlopen, kon kort vóór TEFAF 2018 plaatsvinden. In de initiële planning was dat al vóór december 2017 voorzien, maar dat bleek niet haalbaar als gevolg van de slechte weersomstandigheden.

Kort na de publicatie van de Uitnodiging tot Inschrijving d.d. 19 oktober 2018 hebben twee van de vier partijen zich alsnog teruggetrokken uit de Aanbesteding. De twee overgebleven partijen dienden op 14 januari 2019 hun inschrijving bij de gemeente in. Deze inschrijvingen 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. De provincie heeft daarbij toegezegd dat zij – gezien het grote economische belang van het MECC voor stad en regio - € 6,835 mln. extra wilde bijdragen aan het Investeringsplan MECC, mits ook gemeente bereid was eenzelfde extra bijdrage te doen. Daarbij stelde de provincie tevens als voorwaarde dat de (om budgettaire reden) eerder buiten de aanbesteding gehouden plandelen ‘Verbeteren look & feel hallen’ en ‘Signing’ toch worden uitgevoerd.

Vervolgens heeft ook de gemeenteraad middels raadsbesluit van 26 februari 2019 ingestemd met het beschikbaar stellen van een extra investeringsbudget van € 6,835 mln., om zodoende het restant tekort van de aanbesteding af te dekken inclusief de gemeentelijke dekking van de ventielen. Een gedeelte daarvan vindt dekking door een extra huurverhoging waartoe MECC zich heeft gebonden.

Daarmee bedraagt de totale aanvullende dekking van de gemeente Maastricht ten opzichte van het oorspronkelijk vastgestelde budget in 2015 (zijnde € 27,2 mln., waarvan € 17,2 mln. op de gemeente drukte) nu € 11,52 mln.

Na genoemde besluitvorming kon in maart 2019 de definitieve gunning van de werkzaamheden plaatsvinden en is 1 juni 2019 met de verbouwingswerkzaamheden gestart.

Sinds de start van de werkzaamheden in 2019 heeft de uitvoering (in verschillende deelfasen) lange tijd conform planning plaatsgevonden.

De goede voortgang in de werkzaamheden kon echter niet verbloemen dat er in veel gevallen sprake was van een belangrijk verschil tussen de werkelijke situatie van het gebouw enerzijds en hetgeen daarover (in bouw- en revisietekeningen) is gedocumenteerd anderzijds. Een en ander vroeg om meer afstemming met en tussen aannemer en ontwerpteam en leidde - in voorkomende gevallen – ook tot extra, niet voorziene werkzaamheden. Dat maakte het project (nog) complexer dan eerder werd voorzien en heeft onvermijdelijk ook geleid tot meerwerk, met een toenemende druk op de post onvoorzien, waarbinnen het meerwerk in beginsel opgelost moet worden. Met het vorderen van de werkzaamheden is het in 2020 echter steeds aannemelijker geworden dat de post onvoorzien, die overigens relatief laag is in verhouding tot de uiteindelijke aanneemsom, niet toereikend zal zijn (zie ook hierna onder Actualisatie 2021).

De Coronacrisis heeft uiteraard ook invloed gehad op dit bouwproject. Enerzijds trok de crisis een wissel op de - toch al zo beperkte - programmering van het MECC in 2020, en anderzijds bemoeilijkten de omstandigheden vanaf maart 2020 de uitvoering van de werkzaamheden. Ook qua planning van het bouwproces is er vanaf eind 2020 spanning opgetreden, en heeft de aannemer signaleerd dat het opportuun was na te denken over een latere oplevering dan op de contractueel overeengekomen datum (17 februari 2021).

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

Actualisatie 2021

De tendens van een latere oplevering zoals die zich ultimo 2020 begon af te tekenen heeft zich inderdaad doorgezet, wat eind januari 2021 heeft geleid tot een verzoek van de aannemer om de bouwtijd te verlengen, te weten tot 31 maart 2021.

Gelet op het belang dat wij hechten aan een oplevering op basis van de overeengekomen hoge kwaliteitseisen, heeft het College met dat verzoek ingestemd. Uiteraard was daarbij tevens een belangrijke afweging dat de feitelijke programmering van het MECC daartoe ook de ruimte bood.

Nadat de verbouwingswerkzaamheden 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. Anders dan de aannemer vond de opdrachtgever dat er sprake was van diverse belemmeringen daarvoor. Met name ging het erom dat diverse beproevingen eerst met succes afgerond dienden te zijn teneinde over te kunnen gaan tot opname van het werk, met het oog op oplevering ervan. Diverse beproevingen en testen hadden immers mankementen/omissies aan het licht gebracht. Daardoor was een opname welke zicht zou kunnen bieden op een succesvolle oplevering, onzes inziens nog niet aan de orde.

E.e.a. heeft uiteindelijk geresulteerd in een oplevering op 16 juni 2021. Daar is veel correspondentie aan vooraf gegaan, waarbij de opdrachtgever zich ten aanzien van de nieuwe bouwtijdverlenging waarvan feitelijk sprake was, alle rechten heeft voorbehouden. Ook voor wat betreft zijn recht een beroep te doen op de contractueel overeengekomen korting op de aanneemsom (boete) en/of vergoeding van geleden schade/extra kosten. De aannemer heeft op zijn beurt aangegeven van mening te zijn dat de gemeente ten onrechte niet heeft meegewerkt aan de oplevering per 31 maart 2021, en wijst het eventueel invoeren van de contractueel overeengekomen korting van de hand.

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

Verder is er discussie met de aannemer over een aantal punten waarvan deze vindt dat de gemeente de kosten ervan moet dragen, maar waarmee de gemeente het niet eens is.

Om een patstelling respectievelijk langdurige juridische procedures (gang naar de rechter) te voorkomen, hebben de aannemer en gemeente er in gezamenlijkheid voor gekozen om de geschilpunten waarover geen consensus bestaat noch wordt verwacht, voor een Bindend Advies voor te leggen aan onafhankelijke en ter zake deskundige arbiters (de bindend adviseurs). Dat geldt ook voor het verschil van inzicht over het al dan niet kunnen invoeren van de eerdergenoemde korting door de gemeente, alsmede meerkosten voor de aannemer ten gevolge van de bouwtijdverlenging waar hij niet om heeft verzocht.

Na het vaststellen van de 'spelregels' daartoe in het najaar zijn de bindend adviseurs met hun werkzaamheden begonnen, waarbij zij de relevante zienswijzen van beide partijen op de verschillende geschilpunten successievelijk zullen beoordelen. Omdat pas aan het eind van de bindend adviesprocedure bindende uitspraken worden gedaan (naar verwachting eind dit jaar), kan nu nog niet ingeschat worden wat de financiële impact zal zijn.



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

Speculeren over de hoogte daarvan is - vooruitlopend op de bindende advisering - niet mogelijk, zelfs niet met een bandbreedte. Mocht uiteindelijk een nadeel ontstaan dat groter is dan het door de raad vastgestelde krediet en dat ook niet meer anderszins - via het alsnog doorvoeren van kostenbesparingen - opgelost kan worden, dan zal dit natuurlijk aan de raad worden gemeld.

In het kader van de additionele subsidiebeschikking van de Provincie uit december 2019 zijn twee programma-onderdelen (die eerder als bezuinigingsmaatregel werden geschrapt) weer aan het investeringsprogramma toegevoegd. De eerste daarvan, te weten de upgrade van de hallen, is gerealiseerd. Het andere onderdeel, te weten de inzet van LED-borden voor de programmering van zowel het MECC als de Brightlands Maastricht Health Campus, bij zowel de entree als aan de zijde van de JF. Kennedysingel (aan de parkeergarage P5), kon daarentegen niet voor het einde van de looptijd van de subsidiebeschikking worden gerealiseerd.

Dat laatste onderdeel, dat aan het einde van het investeringsproject MECC voorzien was, vergt meer tijd dan verwacht.

Eind 2021 konden afspraken gemaakt worden met het College van Gedeputeerde Staten, waarbij schriftelijk door het College van B&W de gemeente is vastgelegd dat de realisatie en ingebruikname van de LED-borden in 2022 zal plaatsvinden. Daarmee is er voor de Provincie geen belemmering de subsidie voor het programma Stedelijke Ontwikkeling Maastricht vast te stellen, na indienen van de eindverantwoording vóór 1 juli 2022.

De komende maanden zal de realisatie van de LED-borden verder worden voorbereid.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Meerwerk tijdens uitvoering
2	Extra aanvullende wensen door gebruiker
3	Ledscherm (signing) aan P5 krijgt geen akkoord welstandcie.

Het totale risico voor het plan MECC Investeringsplan bedraagt op basis van de risicoanalyse € 747.500.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2021	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
MECC Investeringsplan	0	2.470.917	2.470.917	747.500	0



5.3.3 MIDDENZAAL - THEATER AAN HET VRIJTHOF

Projectgegevens

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



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.

De planning is om in mei 2023 te starten met de bouw. De opening van de Middenzaal staat dan gepland in september 2024. Hierbij is geen enkel risico meegenomen in het proces. Echter blijkt dat nog veel uitgezocht moet worden. De kans dat deze planning aangepast moet worden, is heel reëel.

Actualisatie 2021

De raad is in november 2021 akkoord gegaan met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van 1,2 miljoen uit het MJIP voor de realisatie van de Middenzaal van het Theater. Het project is opgestart met het onderzoeken van de omgevingsfactoren. Voor de Middenzaal van het Theater is het essentieel dat er een derde laad/los voorziening wordt aangelegd. Echter zijn er diverse factoren waarmee rekening gehouden moet worden om deze voorziening aan te leggen. We onderzoeken de mogelijke opties en het effect op de bouw van de Middenzaal om zo te komen tot een goed passend voorstel. In het tweede kwartaal van 2022 zal de Raad worden meegenomen in de resultaten en het Voorlopig Ontwerp worden voorgelegd.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	Financiën
2.	Aankoop gebouw ING
3.	Aanleg derde laad/los voorziening voor vrachtwagens van 16 meter

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2021	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Middenzaal – Theater aan het Vrijthof	0	0	0	0	0



5.3.4 CENTRE CERAMIQUE HERHUISVESTING MUZIEKSCHOOL KUMULUS

Projectgegevens

In 2018 startte de gemeente een onderzoek naar de herhuisvesting van Muziekschool Kumulus en bezon CC/NHMM/Kumulus zich op een transitie van haar organisatie. Ten gevolge hiervan is de muziekschool in 2021 ondergebracht in het souterrain van Centre Céramique (CC) vanuit de gedachte dat dit de toekomstbestendigheid en exploitatie van beide organisatieonderdelen ten goede zal komen. De kosten voor het project zijn geraamd op € 9,5 miljoen en wordt gedekt door het ontstane exploitatievoordeel en het MJIP.



Relevante besluiten/ documenten

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

28 mei 2019: de gemeenteraad gaat akkoord met het starten van een pilot waarbij een bouwteam het vervolgproces voor de verbouwing van CC verder zal oppakken. Daarnaast geeft de gemeenteraad haar fiat voor een investering van € 9,5 miljoen voor de inpassing van muziekschool Kumulus en verbetering van de bereikbaarheid, toegankelijkheid, verduurzaming en concentratie van de werkplekken in Centre Céramique.

Actualisatie 2021

- Medio maart 2020: start bouwwerkzaamheden
- Okt. 2020 t/m jan. 21: publiekssluiting vanwege verbouwingswerkzaamheden (uitgezonderd afhaalbieb). Vanwege corona wordt de publiekssluiting uiteindelijk tot medio mei gehandhaafd.
- 3 maart 2021: oplevering bouw behoudens enkele opleverpunten.
- 20 mei 2021: openstelling voor publiek onder restrictie van het gebruik van de roltrap. Een deel van de opleverpunten staat nog open. Daarnaast lopen er nog inrichtingswerkzaamheden.
- 12 augustus 2021: afronding van de verhuizing van Kumulus naar Centre Céramique
- Einde 2021: overdracht aan de lijnorganisatie behoudens enkele restpunten die onder bewaking van het bouwproject blijven.

De verwachting is dat het project, inclusief eventuele meerkosten kan worden afgerond binnen het vastgestelde budget. Het streven is om het project in het tweede kwartaal 2022 financieel af te ronden. Aangezien het project in nagenoge is afgerond heeft ook geen risico-analyse plaatsgevonden.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Centre Céramique – herhuisvesting muziekschool	0	295.172	295.172	0	0



5.4 Resultaten en conclusies

	boekwaarde 31.12.2021	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reël scenario resultaat (CW)
Timmerfabriek	0	3.555.031	3.555.031	212.500 + PM	0
MECC Investeringsplan	0	2.470.917	2.470.917	747.500	0
Middenzaal Theater a/h Vrijthof	0	0	0	0	0
CC herhuisvesting Muziekschool Kumulus	0	295.172	295.172	0	0
TOTAAL	0	6.321.120	6.321.120	960.000 + PM	0

Aangezien van de bouwprojecten geen scenariodoorrekening is gemaakt, is de benodigde weerstandscapaciteit voor de bouwprojecten gelijk aan het resultaat van het reële scenario en dit is per 31.12.2021 bepaald op nihil. Echter de post onvoorzien van het project MECC Investeringsplan blijkt niet toereikend.

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

Ook op totaalniveau is het verschil tussen de post onvoorzien en het risicobedrag negatief (de totale post onvoorzien is circa € 147.000 kleiner dan het totale risicobedrag).

De benodigde weerstandscapaciteit van de bouwprojecten is per 31.12.2021 ruim € 320.000, zijnde een overschrijding van de post onvoorzien van het project MECC investeringsplan (paragraaf 5.3.2). Op basis van de risicoanalyses en ontwikkelingen van het afgelopen jaar zijn nog een aantal trends en aandachtspunten voor de bouwprojecten te benoemen:

1. Aanbestedingsrisico / bouwkostenstijging;
2. Mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en apparaatskosten;
3. Te krappe raming post onvoorzien
4. Eigenbouwerschap, zie ook paragraaf 2.5.2;
5. PAS (Plan Aanpak Stikstof) en PFAS (Poly- en Perfluoralkylstoffen);
6. Vastgesteld budget is niet toereikend.

Ad 1 Aanbestedingsrisico / bouwkostenstijging

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

Zo ook de aanbesteding van de MECC verbouwing van begin 2019, waarbij de EMVI-inschrijving zo'n 38% hoger was dan de door de architect opgestelde en door de externe bureaus getoetste ramingen (directiebegroting), waarin reeds risico-opslagen voorzien waren (gebaseerd op de geadviseerde bouwkostenindex).

Mede hierdoor heeft het college op 2 april 2019 akkoord gegeven om het vervolgproces voor de verbouwing van Centre Ceramique, als pilot op te pakken in bouwteamverband.



Vanuit dit bouwteam is eind 2019 een prijs afgegeven die helaas ook hoger was dan het vastgestelde budget. Vanuit het bouwteam is begin 2020 gekeken naar mogelijke bezuinigingen, waarbij de eisen ten aanzien van duurzaamheid, toegankelijkheid en de kwalitatief goede invulling van de muziekschool, niet aangepast gaan worden. Hier heeft het bouwteam stappen gemaakt en vooralsnog worden de bouwwerkzaamheden uitgevoerd binnen het vastgestelde budget. Bij een aanbesteding op basis van EMVI zijn de mogelijkheden tot aanpassingen / bezuinigen als gevolg van de wet- en regelgeving veel beperkter.

Tot nu toe worden de ervaringen van het werken in bouwteamverband als positief gezien. (zie paragraaf 5.3.4).

Na de realisatie van de gehele MECC-verbouwing zal het gehele ontwerp-, voorbereidings- en bouwproces van dit project worden geëvalueerd. Hierbij komen wellicht nog andere aanbevelingen / verbeterpunten aan de orde. Deze zullen dan worden meegenomen in de MPGV 2022.

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 opstalexplotatie. In het verleden is het wel vaker voorgekomen (o.a. bij het project boulodrome) 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. Voor het investeringsplan MECC is deze aanbeveling meegenomen in het vastgestelde budget (van 2015).

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 (bijvoorbeeld de archeologische onderzoeken en de tegenvallende aanbesteding bij de Muziekgieterij); Vanaf 2020 speelt hierbij de Covid-19 pandemie een rol, die vooraf op geen enkele wijze was te voorzien en welke mede de oorzaak is van het uitstellen van de oplevering van diverse projecten (wat weer extra apparaatskosten en extra kosten toezicht tot gevolg heeft);
- onverwachte complicaties of omstandigheden die extra onderzoek of mankracht vergen;
- de complexiteit van de projecten vraagt een steeds grotere of meer specialistische deskundigheid van zowel de medewerkers als de externe bureaus;
- het aanbrengen van wijzigingen in de projectscope / -plan / -ontwerp als gevolg van de inbreng van nieuwe ambities en elementen.

Ad 3 te krappe raming post onvoorzien

Het valt op dat in een aantal projecten de post onvoorzien de sluitpost is bij het opstellen van de raming. Hierdoor wordt deze post onvoorzien vaak te krap begroot. Ook de bepaling en (vaak) vaststelling van de budgetten voordat er een Programma van Eisen (PvE) met bijbehorende kostenraming is opgesteld, werkt dit in de hand (zo is de budgetpost onvoorzien bij het MECC Investeringsplan lager dan het bedrag van de risicoanalyse).

De oplossing kan zijn dat budgetten pas worden bepaald en vastgesteld nadat er een PvE met kostenraming is opgesteld, waarbij een dergelijke post onvoorzien in deze kostenraming gerelateerd is



aan de fase waarin het project zich ten tijde van de kostenraming bevindt. Een andere mogelijkheid is vooraf een risicoanalyse uit te voeren en het risicobedrag van deze risicoanalyse als post onvoorzien op te nemen.

Ad 4 Eigenbouwerschap

In paragraaf 2.5.2. is het eigenbouwerschap toegelicht. In deze paragraaf is aangegeven dat in overleg met de fiscaal adviseur van de gemeente, geconcludeerd is dat de gemeente inzake de volgende plannen als eigenbouwer wordt aangemerkt:

- Timmerfabriek – plandeel Muziekgieterij;
- Investeringsplan MECC
- Theater aan het Vrijthof
- Centre Ceramique

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 PAS (Plan Aanpak Stikstof) en PFAS (Poly- en Perfluoralkylstoffen)

In paragraaf 2.5.7 is de problematiek inzake de PAS en PFAS toegelicht. Deze problematiek had, zoals opgenomen in de MPGV 2019 en 2020, mogelijk nog grote invloed op de zowel de huidige als (nog te starten) nieuwe bouwprojecten.

PAS: Inmiddels is de Wet Stikstofreductie en Natuurherstel door beide Kamers aangenomen. Hierin is een vrijstelling opgenomen voor kleine tijdelijke deposities (sloop/aanleg/bouw) zonder limiet. Alleen voor de gebruiksfase van (nieuwe) functies moet nog middels een AERIUS-berekening getoetst worden of er vergunningplicht is.

PFAS: Het probleem van hoge onderzoekskosten is met het vaststellen van de gemeentelijke 'Bodemkwaliteitskaart PFAS' in december 2020 ook grotendeels opgelost. Onderzoek naar PFAS hoeft nu enkel nog plaats te vinden indien de resultaten van een vooronderzoek hier aanleiding toe geven.

Voor de in dit hoofdstuk opgenomen bouwprojecten, is dan ook geen sprake meer van stikstof en/of PFAS –problematiek; bij nieuwe bouwprojecten zal, indien deze problematiek wel speelt, dit apart vermeld worden bij de betreffende projecten.

Ad 6 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 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.

Zeker bij wat complexere projecten en verbouwingen, waarbij de voorbereidingstijd (definitiefase, ontwerpfasen en voorbereidingsfasen) 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 **ad 1**.

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

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



6. OVERIGE PROJECTEN ONTWIKKELING

6.1 Inleiding

De overige projecten Ontwikkeling zijn alle gemeentelijke projecten waarbij de financiële verantwoording bij Ontwikkeling ligt, die niet gecategoriseerd kunnen worden als BIE, particulier initiatief of bouwproject. Deze categorie is weer onderverdeeld in een aantal subcategorieën:

1. Materiële vaste activa (MVA), paragraaf 6.3.1
2. Onderhanden werk (OHW), paragraaf 6.3.2
3. Herijking herstructurering, paragraaf 6.3.3

De voormalige Plannen in ontwikkeling, dit waren alle plannen bouwgrondexploitatie waarvan het programmatisch en financieel kader (nog) NIET bestuurlijk was vastgesteld, maar wel bestuurlijke instemming hadden, zijn nu opgenomen als MVA, zie paragraaf 6.3.1. Voorwaarde op basis van de nieuwe BBV is wel dat de voorbereidingskosten van deze plannen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan. Na 5 jaar moeten deze kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie (BIE), dan wel worden afgeboekt ten laste van het resultaat. Deze plannen bevinden zich in de fase waarin de haalbaarheid in de breedste zin van het woord wordt onderzocht.

Een project doorloopt van begin tot eind een vijftal fases:

1. initiatieffase
2. plandefinitiefase
3. ontwerpfase
4. uitvoeringsfase
5. beheersfase

De aard van de toekomstige gebiedsontwikkelingen (veelal herstructurering) maakt dat toekomstige projecten naar verwachting niet winstgevend zullen zijn. De ontwikkeling ervan is, gezien het maatschappelijk rendement, wel belangrijk voor de stad.

De plannen binnen MVA hebben nog geen vastgestelde planexploitatie. Onderdeel van zo'n planexploitatie is een verwacht resultaat. Doordat dit ijkpunt ontbreekt, kunnen in de risicoanalyse geen afwijkingen plus of min worden meegenomen in het totale financiële resultaat. Eventuele risico's worden wel meegenomen bij het bepalen van het benodigde weerstandsvermogen. Voor deze plannen is wel via een door het bestuur vastgesteld voorbereidingskrediet of bestuurlijke toestemming om gebruik te maken van het pro actieve verwervingskrediet.

De plannen die gekwalificeerd zijn als OHW, paragraaf 6.3.2, hebben wel (deels) een vastgesteld financieel kader, maar betreffen geen BIE (geen gronduitgifte aan de orde) en geen bouwproject (geen opstalrealisatie aan de orde).

De herijking herstructurering, paragraaf 6.3.3 omvat de ontwikkelingen met betrekking tot de herijking herstructurering van naoorlogse wijken.

In dit hoofdstuk worden per plan de volgende onderdelen benoemd:

- toelichting plannen en de resultaten van de risicodoorrekening;



- de toprisico's van de plannen;
- de resultaten en conclusies.

6.2 Uitgangspunten

Voor deze plannen zijn in het kader van deze 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 het hoofdstuk 2 van deze MPGK.

6.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten

6.3.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA (MVA)

6.3.1.1 Lanakerveld bedrijventerrein / zonneweide

Het gebied Lanakerveld was oorspronkelijk (in het structuurplan 2000-2005) aangewezen als ontwikkelingslocatie met een drietal bestemmingen (wonen, werken en natuur).

In de loop der jaren is evenwel als gevolg van diverse ontwikkelingen - minder groei en daardoor minder woningen noodzakelijk, stijgende grondprijzen, en minder vraag naar (uitbreiding op) bedrijventerreinen - Lanakerveld inmiddels aangemerkt als reserveringslocatie: Deze locatie is bestemd voor de vestiging van tijdelijke functies en eventuele bedrijfsverplaatsingen in verband met de verlegging van het Noorderbrugtracé. Geen van de bedrijven heeft hier gebruik van gemaakt.

De gewijzigde ontwikkelingen in Lanakerveld boden daardoor wel ruimte om de mogelijkheden van een Zonneweide te onderzoeken: Na een Haalbaarheidsonderzoek in 2016 is in de daaropvolgende jaren de haalbaarheid samen met bewoners van de aanpalende buurten verder onderzocht. En eind





2018 is door de gemeenteraad besloten een zonneweide te realiseren van 41 ha, waarvan 32 ha. bebouwd mag worden.

In 2019 is gestart met het opstellen van de aanbestedingsdocumenten voor de realisatie van de Zonneweide. Als aanbestedingsvorm is gekozen voor de concessie, waarbij de uiteindelijke beste aanbieder de Zonneweide ontwerpt, realiseert, exploiteert, beheert en onderhoudt voor eigen rekening en risico. De gemeente verstrekt geen financiële bijdrage(n) ter zake de realisatie en exploitatie. De vergoeding voor de exploitatie van de Zonneweide komt geheel uit de verkoop van stroom aan de energieleverancier, garanties van oorsprong (GVO's) en de SDE+ subsidie. De gemeente draagt geen risico of verantwoordelijkheid voor het leveren aan en het transport van elektriciteit door de netwerkbeheerder.

In 2020 is een exploitant gevonden, die in staat is om een ecologisch en technisch optimaal zonnepark aan te leggen en die tevens deelneemt aan een pilot waarbij de te volgen werkwijze en resultaten kunnen leiden tot een NISP-certificaat (Nature Inclusive Solar Parc). Het voordeel van deze noodzakelijke "nature inclusive" benadering is daarnaast dat WRO-procedures door een goed onderbouwd ontwerp met oog voor natuur en mens, kunnen worden doorlopen. We kunnen daarmee het eerste (NISP) gecertificeerde zonnepark van Nederland worden.

Actualisatie 2021:

De procedures m.b.t. het Bestemmingsplan en de Omgevingsvergunning zijn doorlopen. Tegen het besluit is beroep ingediend bij de Raad van State. De zitting dient nog plaats te vinden. Inschatting is dat het beroep zal worden afgewezen. Omdat het plan binnen de Crisis- en Herstelwet valt, zal er geen vertraging optreden. De SDE subsidie is aangevraagd. Bij een positief besluit in maart 2022 zal de exploitant starten met de financiële participatie. De verwachting is dat eind 2022/begin 2023 gestart kan worden met de aanleg van de zonneweide.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
---	---------------------

1	Initiatief kan niet doorgaan
---	------------------------------

Het totale risico voor Lanakerveld Bedrijventerrein op basis van de risicoanalyse bedraagt 0,12 mln. Mocht het initiatief geen doorgang vinden, o.a. ten gevolge van het niet verkrijgen van een bestemmingsplanwijziging, noodzakelijke vergunningen, langere doorlooptijd procedures, subsidies, onhaalbare businesscase door recente ontwikkelingen, dan is het risico maximaal de eigen kosten.

6.3.1.2 Jojohaven

Projectgegevens

Door de ROgroep is een plan ontwikkeld voor de realisatie van ruim 40 grondgebonden woningen op de oevers van de Jojohaven in Boschpoort. Al geruime tijd vindt hierover tussen deze partij en de gemeente overleg plaats, waarbij de meerwaarde voor de omgeving in de vorm van wandelroutes, mate van zichtbaarheid en bereikbaarheid van het water, wordt onderschreven. De discussie omtrent de financiële haalbaarheid van het door initiatiefnemer ingediende plan bevindt zich in een afrondende fase.





Er ligt thans een ambtelijke marktconforme aanbieding van de gronden aan de RO-groep voor. Deze grondaanbieding gaat uit van ontwikkeling en realisatie van de woningen door de RO-groep. De Gemeente draagt zorg voor de grondexploitatie (het bouw- en woonrijp maken van de gronden), onder de nadere voorwaarde, dat de verkoopprijs nog verhoogd wordt indien de gemeentelijke kosten voor planontwikkeling en bouw- en woonrijpmaken hoger mochten blijken te zijn dan de getaxeerde verkoopprijs.

Bij acceptatie van de voorwaarden kan het plan verder met de RO groep worden vormgegeven.

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:

- instemming met de onafhankelijk getaxeerde grondprijs door de ontwikkelaar; de verkoopprijs wordt overigens verhoogd indien de gemeentelijke kosten voor planontwikkeling en bouw- en woonrijpmaken hoger mochten blijken te zijn dan de getaxeerde verkoopprijs. Wijzigingen in het bouwplan kunnen verder een bijbetaling van de grondprijs tot gevolg hebben;
- bodemsanering resp. afzet van "gebiedseigen grond" in het plangebied;
- ladder duurzame verstedelijking;
- gedane bestuurlijke toezeggingen in het kader van de woonprogrammering Maastricht 2021-2030 en Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg;

6.3.1.3 Scharn Zorgcomplex

Plangegevens

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

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





Relevante besluiten/documenten

Op 15 december 2020 heeft het college besloten over de herontwikkeling van de voormalige zwembadlocatie en de aanbestedingsprocedure voor de uitgifte van de grond, aanleg parkeerplaats, aanleg park en het opstellen van het bestemmingsplan.

Op 15 december 2020 is de raad hierover via een raadinformatiebrief op de hoogte gesteld.

Op 20 september 2020 is de raad via een raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld over het beëindigen van de in gang gezette aanbestedingsprocedure.

Op 17 december 2021 is de raad geïnformeerd over de wijze van voortzetting van het project.

Actualisatie 2021

Op basis van het besluit van het college in december 2020 is de aanbesteding verder uitgewerkt samen met de klankbordgroep. Met het oog op participatie is een klankbordgroep opgericht waarin zowel de buurt, de voetbalclub, het buurtnetwerk en de gemeente zitting hadden.

Op de aanbesteding hebben een aantal partijen ingeschreven maar uiteindelijk bleef er maar één partij over. Omdat in de aanbestedingsvoorwaarden stond dat er sprake moest zijn van concurrentie moest deze procedure beëindigd worden. Bij één partij is er namelijk geen sprake van concurrentie. Er is vervolgens onderzocht op welke manier het project kan worden voortgezet.

Bij de eerste aanbesteding is ervoor gekozen om alles in één hand te houden; dus om de bouw van de zorgwoningen, de aanleg van het openbaar park, de verplaatsing van de parkeerplaatsen voor de voetbalclub en ook de juridische procedure om de bouw van de zorgwoningen mogelijk te maken. Op basis van verkregen informatie bleek dat er te veel expertise tegelijk was gevraagd. Daarom is ervoor gekozen om de aanbesteding te splitsen. Voor de bouw van de zorgwoningen wordt een aparte aanbesteding gedaan, zodat partijen alleen hoeven in te schrijven voor de bouw van deze woningen. De gemeente besteedt vervolgens zelf de aanleg van het park en de verplaatsing van de parkeerplaatsen aan. Dit betekent ook dat het risico (lees onder andere financieel) van deze aanbestedingen bij de gemeente komt te liggen. Hier is uiteraard financieel rekening mee gehouden. Ook stelt de gemeente zelf het bestemmingsplan op, uiteraard met inachtneming van de afspraken die er met de klankbordgroep zijn gemaakt.

Voorlopige planning

Het bestemmingsplan wordt opgesteld op basis van de huidige regelgeving.

Medio 2022 wordt het ontwerpbestemmingsplan aan het college voorgelegd met verzoek om tervisielegging. Naar verwachting kan er dan eind 2022 een onherroepelijk bestemmingsplan zijn, mits er geen beroepen worden ingediend. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure wordt de aanbestedingsprocedure gestart zodat deze ook eind 2022 kan worden afgerond. Op basis van deze voorlopige planning wordt in 2023 de bouw voorbereid en kan er in 2024 gestart worden met de bouw. Het spreekt voor zich dat deze planning alleen kans van slagen heeft als alle procedures “positief” verlopen.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
---	---------------------

1	Kosten indien er geen partij inschrijft op de aanbesteding
---	--

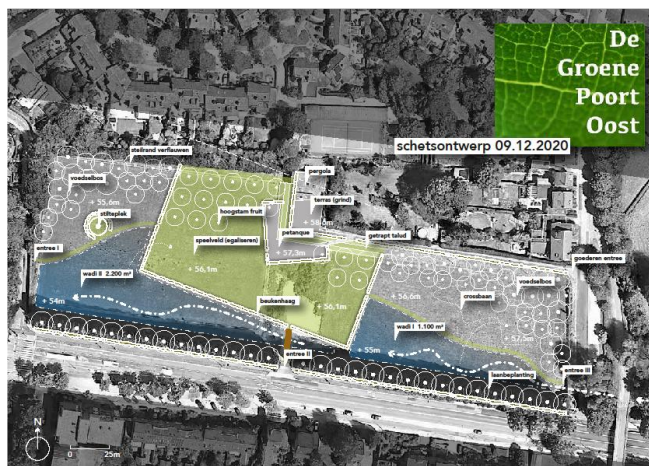
Het totale risico voor Scharn Zorgcomplex op basis van de risicoanalyse bedraagt 15.000.



6.3.1.4 Buurtpark De Groene Poort Oost

Projectgegevens

Na het mislukken van een burgerinitiatief rond het realiseren van een scoutinglocatie en ontmoetingsplek voor de buurt op de voormalige voetbalvelden aan de Akersteenweg, kwamen bewoners van Scharn en Heer begin 2020 met een nieuw plan voor een buurtpark met waterbuffers. De bewoners en gemeente onderzoeken nu gezamenlijk de haalbaarheid van dit plan.



De bewoners, verenigd in stichting De Groene Poort Oost, zijn verantwoordelijk voor het ontwerp en de inrichting van het park en het bijeen krijgen van de hiervoor benodigde financiering. De gemeente financiert de onderzoeken en begeleidt de planuitwerking. Indien haalbaar, legt de gemeente ook de waterbuffers aan. Ook de vervanging van de huidige populieren langs de Akersteenweg is een gemeentelijke taak. Indien de haalbaarheidsfase met positief resultaat wordt afgesloten, sluiten bewoners en gemeente een overeenkomst rond het toekomstige beheer van het park. De locatie beslaat circa 18.400 m² en is in beheer bij Vastgoed.

Relevante besluiten/ documenten

- 17 november 2020: het college sluit een intentieovereenkomst met de bewoners rond het initiatief voor een buurtpark met waterbuffers. De intentiefase loopt tot 27 mei 2021.
- 23 maart 2021: de rechtbank vordert de ontruiming van de voormalige, gekraakte kantine.
- Mei 2021: uit bodemonderzoek blijkt dat een deel van de locatie is verontreinigd. Nader onderzoek is noodzakelijk om de aard en ernst van de verontreinigingen in kaart te brengen.
- 12 juli 2021: de raad wordt via een RIB geïnformeerd dat de intentieovereenkomst met de bewoners wordt verlengd omdat het onderzoek naar de haalbaarheid van het plan met waterbuffers nog gaande is.
- Najaar 2021: de gemeenteraad ziet af van verder onderzoek naar de mogelijke vestiging van een P&R op de voormalige voetballocatie

Actualisatie 2021

Nadat de krakers in april 2021 de voormalige kantine hebben ontruimd, heeft Vastgoed het gebouw laten slopen. De sloop werd afgerond in september.

Uit onderzoek is gebleken dat de locatie plaatselijk moet worden gesaneerd. Het nader bodemonderzoek wordt in januari 2022 uitgevoerd. Na afronding hiervan kan de meest geschikte saneringsmethode worden bepaald en kan het benodigde budget inzichtelijk worden gemaakt. Het streven is om in Q1 2022 te besluiten of het plan al dan niet haalbaar is en zo ja, in welke vorm.

Ondanks de tegenslag en vertraging blijven de bewoners hoop vestigen op de realisatie van hun buurtpark. In juli sloten de bewoners een samenwerkingsovereenkomst met de KNHM-foundation. De organisatie ondersteunt de bewoners kosteloos met deskundig advies van bureau Arcadis.



Eind november haalden de bewoners de vierde plaats bij de wedstrijd “Onze Buurt” en ontvingen hiervoor een geldprijs van € 4.000.

Risico's

Het voorbereidingskrediet dat voor de begeleiding van het buurtinitiatief beschikbaar werd gesteld, is inmiddels verbruikt. De aanvullende bodemonderzoeken en overige projectkosten worden betaald uit de krimp gelden. Dit betreft een landelijke subsidie voor de herbestemming van maatschappelijk vastgoed waaruit ook de sloop van de kantine is betaald. Op dit moment is nog niet bekend of de krimp gelden voldoende zijn om het project, inclusief sanering, af te ronden. Indien de waterbuffer (ondanks de bodemverontreiniging) in het plan blijft gehandhaafd, is een aanvullende bijdrage vanuit het GRP mogelijk waardoor de slaagkans van het plan toeneemt.

Daarnaast wordt onderzocht of aanspraak kan worden gemaakt op een Europese subsidie door deel te nemen aan een pilot rond klimaatbestendigheid en de aanleg van stedelijk groen gebaseerd op de principes van een bossysteem. De vooraanvraag voor deze subsidie dient in Q1 2022 te worden ingediend bij de Interreg Gensregio.

Voor het project Buurtpark de Groene Poort Oost is nog geen risicoanalyse uitgevoerd. Vooralsnog beperkt het risico van de gemeente zich tot de ambtelijke kosten in de haalbaarheidsfase en het uitvoeren van bodemonderzoek. Deze kosten worden nu opgevangen binnen het krimp gelden budget. Het totale risico van het initiatief wordt voorlopig gesteld op PM.

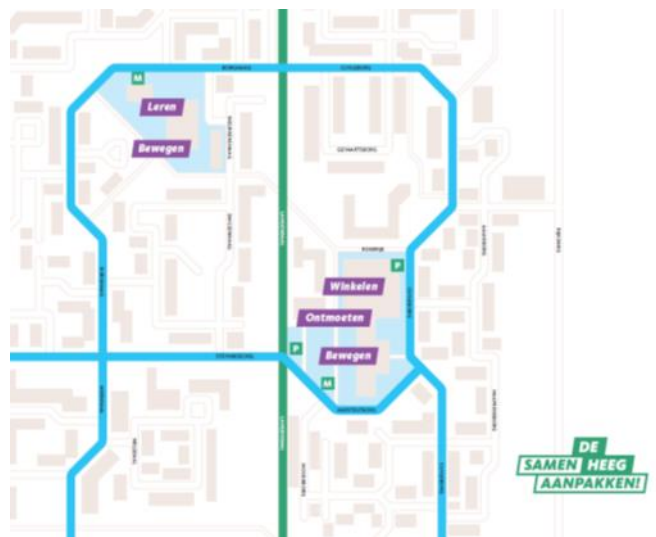
Naast het financiële risico ten gevolge van de noodzakelijke bodemsanering werd in 2020 ook melding gemaakt van het risico dat het de bewoners niet lukt om de voor het plan benodigde inrichtingskosten bijeen te brengen of dat geen overeenstemming wordt bereikt over het toekomstige beheer en onderhoud. Alhoewel deze risico's nog altijd aan de orde zijn, laten de bewoners zich kennen als betrouwbare, enthousiaste en daadkrachtige personen die zich terdege inzetten om het initiatief te doen slagen.

6.3.1.5 Centrumplan de Heeg

Projectgegevens

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

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





Relevante besluiten/documenten

Op 18 juni 2019 heeft het college ingestemd met een integrale ontwikkelrichting voor het centrum van De Heeg. Hierbij werd ervanuit gegaan dat de Jumbo supermarkt op de huidige plek duurzaam en toekomstbestendig kon worden verbouwd. Inmiddels is gebleken dat dit niet mogelijk is omdat het gebouw hiervoor niet geschikt. Momenteel wordt onderzocht in hoeverre een alternatief mogelijk is. Zeer waarschijnlijk betekent dit dat er een grootschalige herpositionering en –ontwikkeling van het centrum van De Heeg nodig is. Momenteel wordt er met Orange Capital Partners (eigenaar van de winkelruimten) gewerkt aan een intentieovereenkomst om de haalbaarheid hiervan te onderzoeken

Actualisatie 2021

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

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

Een grootschaligere herschikking van functies (en dus ook van vastgoed) is pas vanaf medio 2025 aan de orde indien en zodra de plek van de sporthal beschikbaar komt. Naar verwachting is dit per medio 2024. Op basis van deze streefdatum wordt met OCP een intentieovereenkomst uitgewerkt waarin in eerste instantie onderzocht wordt op welke manier een haalbaar en realiseerbaar centrumplan kan worden ontwikkeld. Naar verwachting zal deze overeenkomst voorjaar 2022 worden afgerond.

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.

Toprisico's

In de loop van 2022 wordt het project nader gedefinieerd in de zin van ontwikkelopgaven, verbintenissen of financiële verplichtingen. Op basis daarvan worden de mogelijke risico's verder beschreven.

Een wezenlijk deel van het centrumplan De Heeg is het verbeteren van de kwaliteit en het aanbod van winkels. Orange Capital Partners is eigenaar van het winkelvastgoed en is verantwoordelijk voor de (her)ontwikkeling hiervan. De mate waarin en de snelheid waarmee zij deze ontwikkeling ter hand neemt, is haat eigen verantwoordelijkheid. Ondanks de noodzaak tot een integrale aanpak voor het gehele centrum, is er tegelijkertijd een afhankelijkheid van OCP.



Omschrijving risico

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

6.3.1.6 Gebiedsvisie Trega / Zinkwit

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 wordt er op transparante en participatieve manier samengewerkt om tot te komen tot een kwalitatieve en programmatische invulling zo zoveel mogelijk recht doet aan de wensen van de betrokken belanghouders. Uitgangspunt blijft dat er wordt gestreefd naar een plan dat zoveel een balans is tussen meerwaarde voor de stad, voor de buurt en voor de locatie zelf.

Doelstellingen raamwerk:

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

Programma:

Kavels voor bedrijvigheid, relatie Beatrixhaven
Woningbouw



Relevante besluiten/documenten

Aangenomen raadsnotie 10-03-2021: eerst gebiedsvisie opstellen
Periodiek raad geïnformeerd met RIB's en presentaties (jan 2021, sept 2021, febr 2022)
Periodiek afstemming met Buurtnetwerk (draagvlak)

Actualisatie 2021

Aanvang 2021 is het raamwerk voor de nieuwe gebiedsvisie met veel enthousiasme door omgeving en gemeenteraad ontvangen met overwegend woningbouw en bedrijfsfuncties. Deze is in het voorjaar met alle betrokken partijen verder uitgewerkt. Buiten het zicht van gemeente is het eigendom van het Tregaterrein per april 2021 overgegaan naar een nieuwe eigenaar, c.q. is er een nieuwe beslissingsbevoegde bestuurder van Maaszicht Ontwikkeling BV. Door Maaszicht Ontwikkeling is er in juli 2021 een omgevingsvergunning aangevraagd voor een grootschalig distributiecentrum. Een plan dat geheel afwijkt van de in ontwikkeling zijnde gebiedsvisie met overwegend woningbouw.

Momenteel lopen er twee sporen:

Spoor 1 is gericht op het afronden van de gebiedsvisie (met overwegend woningbouw), het mogelijk aanvragen van een subsidie voor een latere tranche Woningbouwimpuls en de aanhaking hierbij van het zinkwit terrein. Doelstelling is om tot een haalbaar en gedragen woningbouwplan te komen.



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

Voorkeur voor Maaszicht is in beginsel woningbouw, maar vooralsnog lijkt de logistieke casus financieel veel aantrekkelijker. Daarom wordt er momenteel onderzocht of de conceptplannen voor de gebiedsvisie geoptimaliseerd kunnen worden. Aanvang 2022 zijn daarvan de eerste resultaten beschikbaar gekomen en besproken met Maaszicht. In het voorjaar zal meer duidelijk worden wat de ontwikkelrichting gaat worden.

Door de verscherping van het proces zijn er bijzonder hoge kosten gemaakt in juridische ondersteuning (in met name het vergunproces), als in specialistisch advies ten aanzien van de businesscase en optimalisaties



Optimalisatiestudie 01-02-2022

Ziegler | Branderhorst

Toprisico's

Hoge kosten ondersteuning juridisch en specialistisch advies.

Uitkomst besluitvorming Maaszicht

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

6.3.1.7 Resultaten MVA

	Reële risico inschatting	Boekwaarde per 31.12.2021 geboekt naar balans
Lanakerveld Bedrijventerrein	120.500	
Jojobaven	PM	
Scharn Zorgcomplex	15.000	
Buurtpark De Groene Poort Oost	PM	
Centrumplan De Heeg	262.000+PM	
Gebiedsvisie Trega / Zinkwit	PM	
TOTAAL	397.500 + PM	2.677.855



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 € 397.500 + PM.

6.3.2 ONDERHANDEN WERK (OHW)

6.3.2.1 Brightlands MHC Plandeel 1

Plangegevens

Zoals reeds aangeven in paragraaf 3.3.2 vormt de herinrichting en upgradering van de openbare ruimte in het Hart van de Brightlands Maastricht Health Campus een belangrijk onderdeel van deze campusontwikkeling. Voor dat deelgebied (ook wel 'plandeel 1' genoemd) geeft de Structuurvisie MHC uit 2014 al een eerste uitwerking, in de vorm van een Voorlopig Ontwerp.

Voor de verdere uitwerking respectievelijk daarvan zijn de drie gebiedspartners met grondeigendommen (UM, MUMC+ en gemeente) een gezamenlijk, taakstellend budget voor Plandeel 1 overeengekomen, waarbij elke partij € 2,8 mln. bijdraagt. Die bijdrage is in de gemeentelijke begroting voorzien. Uitgezonderd hierbij zijn de aanlegkosten van de nieuwe waterpartij, die voor het grootste deel (de uitvoeringskosten) separaat betaald worden door de gemeente middels een bijdrage uit het Gemeentelijk Riolerings Plan (GRP). Voor de apparaatskosten is taakstellend een maximumbedrag van € 0,95 mln. overeengekomen, waarvoor uitsluitend de gemeente het risico draagt. Dat betreft daarmee geen toprisico voor het project zelf.



In 2016 is een Definitief Ontwerp door de gezamenlijke gebiedspartners vastgesteld. Nadien hebben zich echter nog ruimtelijke aandachtspunten geopenbaard die afgehandeld moesten worden vóórdat de besteksfase kan starten. Een groot deel van 2017 en 2018 is daarmee gemoeid geweest, en in die periode is ook de scope van het ontwerp gewijzigd, wat ook financiële gevolgen heeft gehad. Op basis van een nieuwe kostenraming hebben de gebiedspartners al op voorhand bestuurlijk de bereidheid uitgesproken om hun initiële bijdrage van € 2,8 mln. met maximaal € 0,2 mln. te verhogen, indien functionaliteit en kwaliteit van de herinrichting daarmee gebaat zijn.

In de eerste helft van 2019 konden de laatste ruimtelijke discussiepunten m.b.t. Plandeel 1 worden opgelost, en daarmee leken de laatste belemmeringen voor de vervoltooiing van het Definitief Ontwerp te zijn weggenomen. Vervolgens waren er een aantal ontwikkelingen en rezen er nieuwe inzichten, die voor de herinrichting van de openbare ruimte en dus het ontwerpproces relevant waren. Het betrof onder andere het stopzetten van project Mosae Vita door MUMC+ en de opgave om studentenhuysvesting binnen de campus te realiseren.

In diezelfde periode werd ook duidelijk dat de significante kostenontwikkeling, waarmee de gehele bouwsector al enige jaren kampt, steeds meer haar schaduw wierp over de infrastructurele



bouwsector. Nieuwe berekeningen leerden dat de kosten significant waren gestegen. Op basis van de feitelijke marktontwikkeling tussen 2016 en 2019 én de verwachte doorontwikkeling van de prijzen tot eind 2021 (het jaar van realisatie), zou het benodigde budget verhoogd moeten worden naar € 11,4 mln.

In combinatie met de kostentechnische gevolgen van een aantal ontwerpaanpassingen resulteerde die kostenontwikkeling in een nieuwe totaalraming die uitkwam op circa € 14,5 mln.

Gelet op de ontwikkelingen in 2019 moesten de gebiedspartners concluderen dat voltooiing van het Definitief Ontwerp op basis van de actuele uitgangspunten en afspraken niet realistisch was. Dat heeft begin 2020 geresulteerd in 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 wordt (gezien de vorm) ook wel met “de T” aangeduid.

Op basis van die besluitvorming heeft vervolgens een verdere uitwerking plaatsgevonden. Daarbij zijn de nieuwe, meer grofmazige plangrenzen gedetailleerder uitgewerkt en is ook een nieuwe planning gemaakt. Die voorzag erin dat het Definitief Ontwerp eind augustus 2020 opgeleverd zou kunnen worden en dat de realisatie - fasegewijs – medio 2021 zou kunnen starten.

In de loop van 2020 heeft het MUMC+ evenwel aangegeven het verstandig te vinden meer tijd te nemen in het ontwerpproces. Die wens was vooral het gevolg van de Coronacrisis die intussen de wereld was gaan beheersen. MUMC+ wilde een aantal reeds gemaakte ontwerpkeuzes zekerheidshalve nog eens tegen het licht houden in relatie tot haar ervaringen uit de Coronacrisis-operatie en haar Strategisch Vastgoedplan, dat zij in voorbereiding had.

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 2021

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

- *Fase 1:* De herinrichting van het Forumplein en daaraan gekoppeld de JW Bechlaan / Willem Beyenlaan) waarvoor de besteksuitwerking dan medio 2021 gestart zou kunnen worden.
- *Fase 2:* De herinrichting van de Noordzuid-as van de ‘T’, (met name de P. Debeyelaan met aangrenzende stroken) welke dan later in 2021 weer opgepakt zou kunnen worden, zodra MUMC+ haar ‘corona-evaluatie’ zou hebben afgerond.

Bij die nieuwe planfasering werd ook weer een update van de kostenraming gemaakt, zodat beoordeeld zou kunnen worden of er na de realisatie van fase 1 (de “Kop van de T”) voldoende middelen uit het budget overblijven om nadien ook fase 2 van de ‘T’ te kunnen realiseren.



In het eerste kwartaal van 2021 zijn de kostenramingen voor de realisatie van de 'Kop van de T' geconcretiseerd. Daaruit bleek dat deze realisatie een investering van in totaal **circa € 6,2 mln.** (excl. btw) vergt, uitgaande van uitvoering in 2022.

Het restant budget dat dan nog overblijft voor fase 2 bedraagt circa € 2,3 mln., zijnde het saldo van het totaalbudget minus de reeds gemaakte plankosten en minus dus de realisatiekosten voor de 'Kop van de T'.

Dat bedrag is niet toereikend om het voorliggende ontwerp van Arcadis voor fase 2 te realiseren, aangezien dat een totale investering vergt van naar schatting € 3,0 tot € 3,5 mln., uitgaande van uitvoering binnen nu en minder dan 2 jaar. Het spreekt voor zich dat dit gat groeit naarmate de realisatie verder doorschuift in de tijd, gezien de alsmaar stijgende bouwkosten waarmee we al enige tijd te maken hebben.

Medio dit jaar hebben de gebiedspartners deze bevindingen onder ogen gezien. En bovendien hebben zij geconcludeerd dat de aanpak van fase 2 binnen enkele jaren niet realistisch is, gelet op de uitvoeringsplanning van eerdergenoemd Strategisch Vastgoedplan van MUMC+. Dat vastgoedplan voorziet immers in een langdurige periode van bouwwerkzaamheden met bijbehorend bouwverkeer langs respectievelijk op de P. Debeyelaan. Evident is dat die bouwwerkzaamheden de aanpak van fase 2 gedurende die jaren sterk zouden bemoeilijken, waarbij zelfs niet ondenkbaar is dat de verbouwingen van MUMC+ interfereren met het ontwerp zoals dat is gemaakt.

In basis hebben zowel UM als MUMC+ zich niettemin bereid verklaard de 'Kop van de T' tot uitvoering te doen brengen. Echter met name MUMC+ heeft ultimo 2021 aangegeven daar een aantal voorwaarden aan te verbinden. Die voorwaarden hebben voor een belangrijk deel te maken met de garanties die MUMC+ wil krijgen dat de gebiedspartners op een later moment (over pakweg 5 tot 10 jaar) alsnog bereid zijn óók de 2e fase tot uitvoering te brengen, en daarin financieel te participeren. De betrokken gebiedspartners zullen daarover in het eerste kwartaal van 2022 afspraken proberen te maken.

E.e.a. betekent dat er momenteel nog geenszins zekerheid bestaat over de voortgang van het project. Op basis van de eerdere afspraken zijn de navolgende risico's geïnventariseerd:

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

#	Omschrijving risico
1	Uitvoeringsrisico tijdens werkzaamheden(o.a. verplaatsing bouwbureau azM, kabels en leidingen, etc.)
2	Aanbesteding niet mogelijk binnen geraamde budget
3	Reservering budget voor herinrichting Forumplein is niet voldoende
4	Mogelijk aanvullende kosten voor nog niet uitgezochte onderdelen
5	De gebiedspartners slagen er niet in afspraken te maken over fase 2 van de herinrichting openbare ruimte

Naast deze toprisico's is er voor *de gemeente* nog een toprisico als gevolg van het taakstellend bedrag voor apparaatskosten dat is opgenomen in het project. Hiervoor is bij de jaarrekening 2017 een voorziening getroffen.

Deze voorziening is bij de jaarrekening 2019 opgehoogd. De totale voorziening van € 0,4 mln. is nu ingezet ter afdekking van het geraamde huidige tekort op het plan. Op basis van de laatste ramingen zal samen met UM en MUMC+ gekeken moeten worden hoe de restant gereserveerde budgetten worden ingezet en wat nog aanvullend dient te worden afgedekt, nadat duidelijkheid bestaat omtrent de fundamentele vragen die in 2022 eerst beantwoord moeten worden.



Het totale risico voor dit plan op basis van de risico-analyse bedraagt € 1.250.000 + 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.

De verkleining van de oorspronkelijke scope in 2020, waarbij met name het ontwerp van het 'groene eiland' en de nieuwe waterpartij eromheen voorlopig wordt geparkeerd en op een later moment zal worden herijkt, heeft dus ook consequenties voor dit plandeel. Hoewel er voorlopig slechts hooguit een relatief klein deel van de waterpartijen in het ontwerp (aan de noordzijde) zal worden opgenomen, worden ook binnen de verkleinde scope niettemin veel kosten gemaakt die ten laste kunnen worden gebracht van het investeringsbudget GRP. Immers: een significant deel van die kosten hebben te maken hebben met leidingwerk, wat voor een groot deel nog steeds binnen de verkleinde scope (de 'T') valt.

Vanzelfsprekend ligt dat een stuk anders indien voorlopig slechts de 'Kop van de 'T' wordt uitgevoerd, wat op dit moment het meest maximale scenario lijkt. In dat geval worden in beperktere mate kosten gemaakt die ten laste van het GRP gebracht kunnen worden.

In een latere fase (bij de partiële herijking) 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 2021. Het reële scenario omvat vooralsnog een sluitend plan. De bijdragen van de overige twee partijen worden jaarlijks geïnd (zijnde tweemaal een derde van de in het betreffende jaar gemaakte kosten).

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 01.01.2022 voor het plan BL MHC – Plandeel 1 gelijkgesteld aan het resultaat. Het resultaat is negatief en hiervoor is een voorziening getroffen.

Voor het onderdeel water is een aparte doorrekening opgesteld. Dit deelplan omvat een uitsluitend gemeentelijke dekking middels een bijdrage uit het rioolfonds (GRP). Voor dit plan is een aparte risicoanalyse opgesteld. Het reële scenario omvat een sluitend plan. Ook van dit deelplan worden, om dezelfde redenen als plandeel 1, geen scenario's doorgerekend en wordt de benodigde weerstandscapaciteit niet apart bepaald, maar op nihil gezet.



Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
BL MHC – Plandeel 1	0	8.820.397	8.428.245	1.250.000	-392.152
BL MHC – Plandeel 1 water	0	829.433	829.433	100.500	0

6.3.2.2 Blauwe Loper

Plangegevens

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

Het plangebied van de Blauwe Loper behelst de deelbuurt Blauwdorp en met name het gebied tussen de Willem Vliegenstraat en de Asterstraat.

Eind 2013 is voor de buurt Marienberg het Ambitiedocument vastgesteld door de Raad. Hierin is uitgewerkt welke ambities er zijn voor de buurt, zowel op sociaal als fysiek vlak voor een periode van 10 jaar. Hierin was de ambitie van De Blauwe Loper opgenomen.



In december 2016 is de herstructurering stadsbreed herijkt. In deze herijking is voor Marienberg ook de realisatie van de Blauwe Loper opgenomen. In januari 2017 is de financiële haalbaarheid mede geborgd door steun van de provincie middels een subsidie in het kader van Stedelijke Vernieuwing. Ook is er een provinciale subsidie gegeven voor de sociale aanpak van Marienberg/Blauwdorp.

In Blauwdorp is het merendeel van de woningen van Servatius. Gekoppeld aan realisatie van de Blauwe Loper heeft Servatius in het najaar van 2017 een sloop/nieuwbouw plan gepresenteerd en een renovatieplan voor ruim 200 woningen in Blauwdorp. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een intentieovereenkomst. Servatius heeft met de gemeente de betreffende bewoners geïnformeerd tijdens een aantal bijeenkomsten in september 2017. Ook heeft Servatius huisbezoeken verricht bij de te verhuizen bewoners. Van de 100 huishoudens die hiermee te maken kregen (als gevolg van de geplande sloop), zijn er ongeveer 75 vaste huurders en hiervoor geldt een sociaal plan. Na de sloop wordt nieuwbouw gerealiseerd en samen met Servatius zijn de plannen ruimtelijk verder uitgewerkt. De gemeente heeft noodzakelijke verwervingen gerealiseerd (2 woningen en 1 tuindeel).

In 2019 heeft Servatius de herhuisvesting van de bewoners van de te slopen woningen geregeld. De sloop is gestart in september 2020 en is opgeleverd in maart 2021. De bestemmingsplanwijziging is positief afgerond medio 2020.

Met Servatius is in het najaar 2019 de anterieure exploitatieovereenkomst gesloten inzake fase 2 en 3 van het plan.



De totale investering bedraagt circa € 28 mln., waarvan gemeentelijke bijdrage € 4,25 mln., provinciale bijdrage € 0,9 mln. en het restant van circa € 23 mln. Servatius.

De sociale aanpak van Mariaberg loopt en is gekoppeld aan de aanpak van Blauwdorp en de realisatie van de Blauwe Loper. Er is hiervoor een brede werkgroep actief met alle partners en vanaf 2020 wordt dit overleg georganiseerd door het Buurtnetwerk van Mariaberg.

Relevante besluiten / documenten

Structuurvisie

Ambitiedocument Mariaberg, raadsbesluit december 2012

Herijking Herstructurering, raadsbesluit 13 december 2016

Actualisatie 2021

De gemeente heeft in 2020 ten behoeve van de laatste verwerving afgestemd met de eigenaar van het tuindeel aan de Pastoor Wijnenweg. Deze verwerving is in 2021 afgerond.

In 2021 zijn de verworven panden Proosdijweg 60B en 62 gesloopt en hebben de nodige bodemonderzoeken en saneringen plaatsgevonden. Voorts zijn de voorbereidingen opgestart om de kopgevel van Proosdijweg 60A (die als gevolg van de sloop van 60B vrij is komen te liggen) weer aan te helen. Architect Jo Janssen heeft hiervoor, alsmede voor de aangrenzende te bouwen tuinmuur, een ontwerp gemaakt waarbij rekening is gehouden met de bijzondere ligging van het pand dicht bij het einde van de Blauwe Loper en bij het park. In dit pand heeft de gemeente een studio mee verworven en deze wordt casco in de verkoop aangeboden in 2022.

Het voorlopig ontwerp van het nieuwe buurtpark is in 2019 samen met bewoners opgesteld. De uitwerking van dit ontwerp en het opstellen van een passend beplantingsplan heeft in 2020 plaatsgevonden. In 2021 is het ontwerp van de Blauwe Loper inclusief het nieuwe buurtpark als onderdeel daarvan definitief afgerond. Vervolgens is de omgevingsvergunning aangevraagd en deze is in februari 2022 verleend. De technische uitwerking van het park is verwerkt in een bestek, ter voorbereiding van de aanbesteding in de eerste helft van 2022.

Servatius heeft in het najaar 2019 een combinatie van architect en aannemer geselecteerd voor de nieuwbouwopgave (Jo Janssen/Van Wijnen). De nieuwbouw, rondom het buurtpark, is gestart in december 2021 en voorziet in betaalbare huurappartementen, die deels ook geschikt zijn voor zorg-/levensloopbestendige bewoning. Op 31 januari 2022 heeft het officiële startmoment in aanwezigheid van buurtbewoners, Servatius, van Wijnen en gemeente plaatsgevonden. De provincie was helaas verhinderd.

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 woonwerkwoning op elke hoek van de 2 blokken aan de overzijde van het park. Tot slot neemt Servatius maatregelen om alternatieve mobiliteit in het plan te faciliteren (deelauto's/deelfietsen), deels in de openbare ruimte naast het park en deels op eigen terrein bij het nieuwbouwblok aan de overzijde van de Ruttensingel (blok D). In december 2021 heeft Servatius besloten om de sloop van blok D naar voren te halen en deze is gerealiseerd in maart/april 2022. Aansluitend start de nieuwbouw. De inrichting van de Blauwe Loper en het park volgen de bouw van de woningen (blokken A t/m D) en start naar verwachting in de tweede helft van 2022.

Financiering van het project is deels voorzien vanuit subsidie van de provincie. Eén van de voorwaarden was start nieuwbouw woningen voor 1 januari 2022 en dit is gerealiseerd. Voor de verantwoording en zekerstelling van deze subsidie (900K) is het noodzakelijk realisatietermijnen te monitoren en duidelijk te communiceren hoe de realisatie van de Blauwe Loper aansluit op het



daadwerkelijk vrijkomen van de noodzakelijke ruimte voor realisatie (middels sloop Servatius). Provincie is op de hoogte van de loop van het proces en actuele verwachtingen.

De tweede renovatie, die Servatius in Blauwdorp (rond de Gildeweg) heeft uitgevoerd, is in maart 2022 afgerond.

Toprisico's

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

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

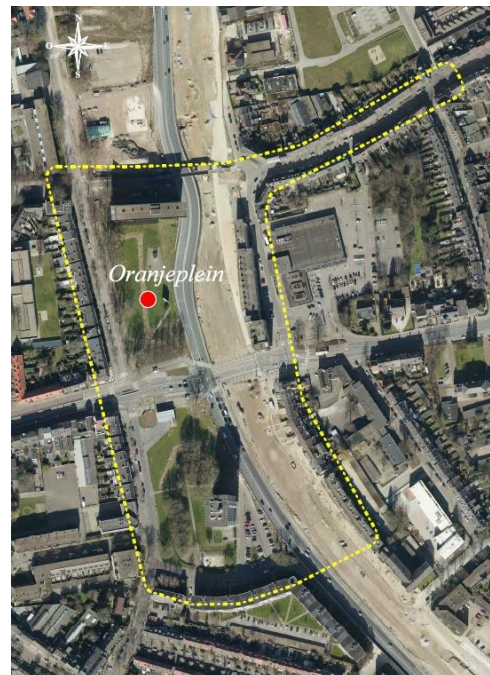
6.3.2.3 Oranjeplein / Koningsplein

Plangegevens

Maastricht werkt vanaf halverwege de jaren negentig aan de herstructurering van na-oorlogse wijken (sloop/nieuwbouw en renovatie van woningen, verbetering van openbare ruimte en voorzieningen). Dit is gebeurd aan de hand van buurtplannen, BOP's en WOP's die allemaal zijn opgesteld in samenspraak met omwonenden via een interactief proces en door de raad zijn vastgesteld. Zo ook het wijkontwikkelingsplan Wittevrouwenveld en Wyckerpoort (WOP, 2010)

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 is vanaf 2016 bezig met ca. € 400.000 binnen te halen via fundraising. In juni 2018 heeft het college besloten, om samen met de reeds gealloceerde subsidie van de provincie en de bijdrage vanuit duurzaamheidsimpuls A2, het door de stichting aangeboden bedrag aan te vullen, 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 2021

Alle plusvarianten en het paviljoen zijn gerealiseerd.

Het project wordt afgerond met een groot openingsfestijn georganiseerd door de Stichting Vrijheidspark en de gemeente. De afronding is door het Covid-19 virus wederom een jaar verplaatst naar 2022.



Toprisico's

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

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

6.3.2.6 Resultaten OHW

	Reële risico inschatting	Benodigde weerstandscapaciteit	Boekwaarde per 31.12.2021
BL – MHC plandeel 1 incl .water	1.350.500	0	
Blauwe Loper	353.500	0	
Oranjeplein / Koningsplein	7.875	0	
TOTAAL	1.711.875 + PM	0	0

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

6.3.3 HERIJKING HERSTRUCTURERING 2017 - 2020

Maastricht werkt vanaf halverwege de jaren negentig aan de herstructurering van naoorlogse 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 raad zijn vastgesteld. Dit betreft:

- Fysieke buurtplannen Boschpoort en Heugemerveld (1998)
- Malberg (buurtontwikkelingsplan (BOP) Manjefiek Malberg, 2003)
- Caberg en Malpertuis (wijkontwikkelingsplan (WOP), 2005)
- Limmel en Nazareth (WOP, 2010)
- Wittevrouwenveld en Wyckerpoort (WOP, 2010)
- Pottenberg (Ambitiedocument BOP, 2013)
- Mariaberg (Ambitiedocument BOP, 2013)
- Gebiedsvisie Heer-Scharn ("Heer en Meester" 2015)

De oorspronkelijke aanpak die in de verschillende WOP's en BOP's is vastgelegd ging uit van een integrale aanpak waarbij zowel geïnvesteerd werd in de fysieke inrichting, de sociale problematiek en de economische positie van de wijk. Langs deze weg hebben de Maastrichtse woningcorporaties (Maasvallei, Woonpunt, Servatius), gemeente en derden de afgelopen twintig jaar veel in buurten geïnvesteerd. Honderden woningen zijn gesloopt, teruggebouwd, verkocht en gerenoveerd. Straten zijn opgeknapt, fysieke barrières opgeheven, scholen en winkels vernieuwd. Ook op sociaal terrein is veel gedaan.

Verschiedende ontwikkelingen zijn aanleiding geweest om de lopende herstructurering in 2016 te herijken. Met name de invoering van de Woningwet in 2015 en de invoering van de verhuurdersheffing



en huursombenadering zorgden voor een koerswijziging. Hierdoor was er een andere focus en waren de investeringsmogelijkheden bij de corporaties beperkt. Verder was er in 2016-2020 een nieuwe woonprogrammering Maastricht waarbij geconcludeerd werd dat het aantal sociale huurwoningen in de stad op zich voldoende was, maar vooral de voorraad goedkope sociale huurwoningen onder druk stond. Ook werd er aandacht gevraagd voor een toekomstbestendige match tussen bestaande woonmilieus en woningtypen en de toekomstige vraag.

Ten slotte zijn ook bij de gemeente de middelen die beschikbaar zijn voor Stadsvernieuwing en Herstructurering van buurten en leefbaarheid, in de loop der jaren steeds kleiner geworden. De gemeentelijke gelden uit het MJIP zijn gelijk gebleven (€ 0,63 mln. per jaar), maar de verschillende Rijksregelingen (Investeringsbijdrage Stedelijke Vernieuwing (ISV), Grote Steden Beleid (GSB) en Vogelaargelden) zijn de afgelopen jaren allemaal beëindigd. Hierdoor zijn ook vanuit de gemeente veel minder gelden beschikbaar om in de herstructurering te investeren.

Naast de hiervoor genoemde financiële en wettelijke kaders om de plannen te herijken was ook de maatschappelijke context veranderd. Mede om die reden hebben de gemeente en corporaties reeds in 2015 besloten om via een vijftal thema's gezamenlijk te verdiepen en nieuwe afspraken te maken:

1. Wonen en zorg.
2. Doe-democratie en eigen kracht.
3. Betaalbaarheid en duurzaamheid.
4. Beschikbaarheid en woonruimteverdeling.
5. Woonmilieus en de woonprogrammering

Deze inhoudelijke uitgangspunten uit de woonprogrammering zijn inmiddels vertaald in nieuwe afspraken met de corporaties voor de herstructurering. Deze nieuwe afspraken zijn gemaakt conform de door de raad vastgestelde uitgangspunten en planning en passen binnen het nieuwe beleidskader van de Woonprogrammering, de saldo-nul, de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg en de prestatieafspraken voor 2017 en verder. Ook zijn deze inmiddels verwerkt in aangepaste financiële kader voor de herijking herstructurering. Het betreffende raadsstuk is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2016. Het financiële kader voor de herijking herstructurering 2016-2020 bedraagt € 14.873.000. Uitgangspunt bij de herijking herstructurering is dat het totale beschikbare budget als taakstellend moet worden beschouwd. De volgende projecten maken onderdeel uit herijkte herstructureringsaanpak:

Caberg Malpertuis	- extra bijdrage grondexploitatie (afgewikkeld 2021)
Mariaberg	- Blauwe Loper
Limmel Nazareth	- basisschool Limmel, sloop en herinrichting (afgerond 2020)
	- afronding ondertunneling (afronding voorzien 2022)
	- Kanjelzone, kasteel Jerusalem (afgerond 2017)
	- Hoeve Rome
	- verplaatsen RKVCL (afgerond 2017)
	- Kasteel Verduynenstraat 9, sloop en herinrichting
	- herinrichting Askalonstraat, Kasteel Cartielstraat en Kasteel Petersheimstraat
	- herinrichting Rijdamlocatie (afgerond 2019)
Wittevrouwenveld Wyckerpoort	- risicoreservering Essentterrein (afgewikkeld 2018)
	- Koningsplein (afronding voorzien 2022)
	- doortrekken Generaal Simpsonstraat
	- herinrichting Tillystraat Stadhoudersstraat (afgerond 2021)
Wijkvisie Heer	- Laan in den Drink, P-plaatsen en trottoir (afgerond 2017)
	- Laan in den Drink, voetbalveld (afgerond 2017)



Sociale aanpak

- verplaatsen Scouting
- diverse projecten, bewonersinitiatieven

Actualisatie 2021

De nog te maken kosten per 01.01.2022 bedragen voor de totale herijking herstructurering afgerond € 5,4 mln. De onderdelen Caberg Malpertuis, Hove Rome, Wittevrouwenveld-Essentterrein, Blauwe Loper, Oranjeplein/Koningsplein en Tillystraat-Stadhoudersstraat zijn als apart project nader uitgewerkt in deze MPGV (totaal nog te maken kosten per 01.01.2022 afgerond € 3,0 mln.).

De totale kosten voor de overige genoemde projecten per 01.01.2022 bedraagt afgerond € 2,4 mln. Deze overige plannen, welke veelal nog moeten worden opgestart dan wel binnen afzienbare tijd worden afgerond, zijn niet apart opgenomen in deze MPGV. Voor deze projecten is ook geen aparte risicoanalyse uitgevoerd. Bij veel herstructureringsprojecten ligt een groot risico in de lange doorlooptijden en veelvuldige wijzigende ontwerpen, waardoor de voorbereidingskosten (plankosten) veel hoger komen te liggen. Hierbij heeft ook de impact van Corona een rol gespeeld. Deze kosten worden momenteel opgevangen binnen de post onvoorzien.

Ook hebben we in de loop van 2021 steeds meer te maken met een grillige markt, waardoor prijzen van materialen en beschikbaarheid van marktpartijen sterk kunnen variëren. Dat geeft met pieken druk op kosten en uitvoeringsmogelijkheden. We proberen zo actueel mogelijk kosten te ramen en rekening te houden met marges om deze risico's te ondervangen. Ook kijken we actief naar de timing van aanbesteding en uitvoering of koppelingsmogelijkheden van werken.

Op dit moment is duidelijk dat de einddatum 31.12.2020 voor een aantal projecten welke onderdeel uitmaken van de Herijking Herstructurering niet haalbaar is. Voor deze projecten is een einddatum van 31.12.2022 meer realistisch.

Eind 2020 is gestart met de evaluatie van de package deals met de corporaties over de periode 2016-2020. Dit heeft in de loop van 2021 verder vorm gekregen, waarbij een actieve dialoog over verbetering en samenwerking tussen gemeente en corporaties is gevoerd. De samenwerking in de buurten en focus in gezamenlijke opgaven heeft geleid tot afspraken over een gebiedsgerichte aanpak. Deze afspraken zijn opgenomen als onderdeel in de prestatieafspraken met de corporaties. De nieuwe prestatieafspraken zijn voor het eerst meerjarig, te weten van 2022-2026 en worden jaarlijks gezamenlijk geëvalueerd. Over deze aanpak en afspraken is inmiddels in december 2021 positief besloten door het college en op 25 januari 2022 ook door de raad. In het Bestuurlijk Overleg Wonen en Wijken (BOWW) zijn de prestatieafspraken eveneens voorgelegd en akkoord bevonden. Dit geeft voor de herstructurering van 2022-2026 een nieuw financieel kader, waarbij vooral wordt ingezet op de beschikbaarheid van het jaarlijks MJIP in deze periode, zoveel mogelijk aangevuld met subsidies (zoals Volkshuisvestingsfonds). Ook de komende jaren zijn de opgaven groot en de middelen beperkt. In de gebiedsgerichte aanpak vanaf 2022 is er naast de lopende en af te ronden projecten focus aangebracht op zes buurten waar we in deze periode samen aan de slag gaan: Pottenberg, Caberg-Malpertuis, Mariaberg, Nazareth-Limmel, De Heeg en Daalhof.

Vanaf 2022 wordt over dit onderdeel gerapporteerd onder de noemer "gebiedsgerichte aanpak 2022-2026".

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	verdere planvertraging (prijsstijging en extra apparaatskosten)
2	niet (tijdig) kunnen voldoen aan (provinciale) subsidievoorwaarden

Het totale risico voor de Herijking Herstructurering is bepaald op € 350.000.



6.4 Resultaten en conclusies

		reële risico inschatting	Benodigde weerstandscapaciteit	Boekwaarde 31.12.2021 (voor MVA geboekt naar balans)
6.3.1	Materiële vaste activa (MVA)	397.500 + PM	397.500 + PM	
6.3.2	OnderHanden Werk (OHW)	1.711.875 + PM	0	
6.3.3	Herijking Herstructurering	350.000	0	
TOTAAL		2.459.375+ PM	397.500 + PM	2.677.855

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 € 2.459.375 + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de overige plannen Ontwikkeling is bepaald op € 397.500 + PM. Dit bedrag wordt meegenomen voor het bepalen van de totale benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties en het weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 10).

De benodigde weerstandscapaciteit voor de MPG 2021 is iets hoger dan die van de MPG 2020 waar deze € 331.000 + PM bedroeg.

De toename van de weerstandscapaciteit komt voort uit een afname van de weerstandscapaciteit in verband met de rubricering van het plan Palace onder BIE (- € 173.000). Daarnaast is er bij het plan Zorgcomplex Scharn sprake van een afname van de weerstandscapaciteit (- € 22.500) Tot slot is er een toename van de weerstandscapaciteit aan de orde bij het plan het Centrumplan De Heeg (€ 262.000).

Voor de plannen binnen MVA geldt dat deze plannen binnen een periode van 5 jaren moeten leiden tot een actieve grondexploitatie (BIE). Hiervoor is nadere besluitvorming nog aan de orde. Indien plannen na 5 jaren niet leiden tot een actieve grondexploitatie (BIE), dan dienen de reeds gemaakte kosten te worden afgeboekt ten laste van het resultaat. Hiermee is GEEN rekening gehouden in het resultaat en het weerstandsvermogen.



7. DEELNEMINGEN

7.1 Inleiding

Verbonden partijen zijn volgens het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) privaatrechtelijke organisaties waarin de gemeente financieel en bestuurlijk belang heeft. Een financieel belang is een aan de verbonden partij ter beschikking gesteld bedrag dat niet verhaalbaar is indien de verbonden partij failliet gaat of het bedrag waarvoor aansprakelijkheid bestaat indien de verbonden partij haar verplichtingen niet nakomt. Een bestuurlijk belang wordt vertaald als zeggenschap.

De kadernota verbonden partijen maakt onderscheid tussen drie soorten van verbonden partijen:

- deelnemingen
- publiekprivate samenwerkingsverbanden (PPS)
- gemeenschappelijke regelingen.

In dit hoofdstuk worden voor de risicoanalyse van de geselecteerde plannen van de deelneming:

- de plannen en de resultaten van de risicodoorrekening toegelicht,
- een toprisico's van de plannen gegeven en
- de resultaten en conclusies weergegeven

7.2 Uitgangspunten

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

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

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

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

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

7.3 Toelichting, resultaten en toprisico's deelnemingen

7.3.1 BELVÉDÈRE



Introductie

De gebiedsontwikkeling Belvédère is gestart in 1999. Het gebied bevindt zich in het noordwesten van Maastricht en strekt zich grofweg uit van de Boschstraat/Maagdendries in het centrum tot en met de Belgische grens bij Smeermaas. De gebiedsontwikkeling is ca. 300 ha groot en bevatte bij de start hoofdzakelijk oude fabrieks- en industrieterreinen (Sphinx, Vredestein/Radium, Bosscherveld).

Bij de start werden twee hoofdopgaves geformuleerd: maak de binnenstad groter zodat er meer ruimte ontstaat voor bestaande én nieuwe activiteiten en zorg voor vermindering van de milieudruk in combinatie met het realiseren van nieuwe functies in het gebied.

Ruim twintig jaar verder hebben er veel veranderingen plaatsgevonden. Van groot belang was de [verlegging van het Noorderbrugtracé](#) (opgeleverd in 2019) die – in het verlengde van de A2-tunnel – voor een betere bereikbaarheid en doorstroming en daarmee voor betere leefbaarheid heeft gezorgd en de ontwikkelkansen van het Sphinxkwartier, Frontenpark en Retailpark heeft vergroot. Milieubelastende bedrijvigheid is gesaneerd en er ontstond ruimte voor andere functies.

Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V.

De gebiedsontwikkeling vindt plaats door de Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM). Deze organisatie is opgericht in 2005 als een publiek-private samenwerking tussen de gemeente, Bouwinvest en ING Real Estate. Vanwege de mondiale crisis hebben de private partijen de B.V. verlaten en is momenteel alleen de gemeente nog aandeelhouder. Deze speciale constructie wordt in



stand gehouden vanwege de financiële voordelen voor de gemeente en de slagkracht van het werken met een gebiedsgerichte projectorganisatie. De WOM handelt conform het in 2013 door de gemeenteraad vastgestelde '[Antwoord van de Sphinx](#)' en legt ieder jaar in de zomer verantwoording af aan de gemeenteraad. [De raadsstukken met de naam 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère en actualisatie grondexploitatie'](#) kunnen worden gelezen als jaarverslagen en geven op een transparante en openbare wijze inzicht in de voortgang en de nieuwe accenten van de gebiedsontwikkeling.

Anno 2022 hebben in het gebied tal van ontwikkelingen plaatsgevonden (en gaan nog plaatsvinden) die we per deelgebied kort omschrijven. Elk deelgebied kent ook een eigen (deel)grondexploitatie

Omvang en inhoud grex Belvédère

- grex Belvédère 1 | Binnensingel (Sphinxkwartier) paragraaf 7.3.1.1,
- grex Belvédère 2 | Frontenpark paragraaf 7.3.1.2,
- grex Belvédère3 | Bedrijventerrein Bosscherveld inclusief de aanpak van de Noorderbrug paragraaf 7.3.1.3,
- grex Belvédère 4 | Algemeen paragraaf 7.3.1.4,
- grex Belvédère 5 | Tram Maastricht Hasselt paragraaf 7.3.1.5.

Aansluitend zijn in paragraaf 7.3.1.6 de ontwikkelingen voor de grondexploitatie 2021 weergegeven.

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

7.3.1.1 Grex Belvédère 1 Sphinxkwartier (Binnensingel)

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.

De afgelopen jaren zijn de volgende grote projecten afgerond Lindenkruis (wonen), Sphinx Zuid (wonen), Eiffelgebouw, Loods 5, Brikkegebouw/Blanche Dael en het culturele cluster rond de Timmerfabriek (Muziekgieterij en Lumière Cinema).

Binnen het Sphinxkwartier staat de komende periode een drietal grote projecten op de rol. Het gaat om de herontwikkeling van de locatie Landbouwbelang, de herontwikkeling van de locatie Sappi Zuidwest (doortrekken Maasboulevard en realiseren woonblok) en de herontwikkeling van de locatie Sphinx Noord (terrein parkeerplaats Sphinx). Deze komen hieronder kort aan bod.

Op dit moment loopt de tender voor de locatie Landbouwbelang. Eind 2022 moet duidelijk zijn welke partij het plan mag uitvoeren en hoe de locatie eruit komt te zien. Ook voor Sappi Zuidwest zijn de voorbereidingen opgestart. Wel moet voor deze locaties nog een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

Op de locatie Sphinx Noord komt een ondergrondse parkeergarage in combinatie met woonblokken. Hiervoor moet op de parkeerplaats Frontenpark tijdelijk extra parkeercapaciteit worden gerealiseerd. De uitgangspunten rond de ontwikkeling van Sphinx Noord leggen we dit najaar nog voor aan de raad.

We lopen de projecten kort door:



1. Gebied Lindenkruis (voormalig Nutsterrein)

Deze locatie bestaat uit het terrein tussen Capucijnenstraat, Lindenkruispoort, Maagdendries en Bogaardenstraat. Er zijn de afgelopen jaren zo'n 200 woningen (huur en koop) gerealiseerd. In het voorjaar 2022 zijn alle woningen opgeleverd en wordt de laatste hand gelegd aan de openbare ruimte. Daarmee is dit woningbouwproject afgerond.

De Brandweer

Ook de creatieve werklocatie De Brandweer maakt onderdeel uit van het gebied. De exploitatie van de horecaruimte, de kantoorruimten en werkateliers verloopt goed. Er is een gezonde doorwisseling van creatieve ondernemers. De laatste jaren is de Brandweer voor nagenoeg 100% verhuurd.

2. Het Landbouwbelang

De locatie Landbouwbelang is een bijzondere locatie, zowel qua gebouw als qua ligging aan de Maas. Het complex dat 11.500 m² groot is, is de volgende grote herontwikkelingsopgave binnen het Sphinxkwartier. De raad heeft in 2019 besloten tot het uitschrijven van een tender voor de locatie en oktober 2020 de randvoorwaarden vastgesteld. De tender is het afgelopen jaar gestart en loopt ten tijde van het schrijven dit stuk. Begin 2023 moet duidelijk zijn welke partij het plan mag uitvoeren en hoe de locatie eruit komt te zien

Deellocatie Sphinx Zuid

De locatie Sphinx Zuid ligt tussen de Boschstraat, de Maagdendries, de Frontensingel en de as in het verlengde van de Penitentenpoort naar de Frontensingel. De locatie bevat een aantal panden en bouwgrond bedoeld voor nieuwe woningen. Deze deellocatie nadert langzaam de voltooiing. De gebouwen zijn gevuld (UNU-Merit, Informatiecentrum Belvédère en Olround Bowling) en de woningbouw gaat de laatste fase in. Afronding is voorzien in 2023. In totaal zijn er dan 400 woningen gerealiseerd in een brede mix (koop/huur, grondgebonden en appartementen). Allen voorzien van een ondergrondse parking. Op deze locatie zijn ook de eerste twee CPO-projecten binnen Maastricht gerealiseerd.

3. Deellocatie Sphinx Noord

De locatie Sphinx Noord ligt tussen de Boschstraat, de Frontensingel en ten noorden van het pad van de Penitentenpoort naar de Frontensingel. De locatie bevat de volgende panden: de Pathé bioscoop, het Eiffelcomplex, Brikkegebouw, het gebouwencomplex aan de noordzijde (Loods 5) en een parkeerplaats voor 500 auto's.

De herbestemming van het **Eiffelcomplex** is een vliegwiel voor de gebiedsontwikkeling geweest. Inmiddels is het Eiffelgebouw helemaal gevuld met combinatie van studentenwoningen, lofts, ondernemers, horeca en hotel. De exploitatie van het gebouw verloopt volgens verwachting.

Blanche Dael heeft het afgelopen jaar intrek genomen in het **Brikkegebouw**. In het pand en de nieuwbouw is een koffiebranderij, theepakkerij, winkel, horeca, kantoren gevestigd. Medio 2022 volgt nog een restaurant.

De winkel van **Loods 5** is al sinds 2018 in gebruik. Het afgelopen jaar zijn de vergunningsprocedures voor de bovenliggende verdiepingen (woonfunctie) doorlopen. In 2022 wordt gestart met de ombouw tot appartementen. Aan de hand van de gekozen woonvorm (en prijzen) vindt nog een nabetaling aan de WOM plaats.

De **parkeerplaats** op het Sphinxterrein met 500 parkeerplaatsen is in eigendom van en wordt door de WOM geëxploiteerd. Ook in 2021 heeft de parkeeromzet vanwege corona nog onder druk gestaan.



Op de plek waar nu de parkeerplaats Sphinx Noord is, worden de komende jaren een ondergrondse parking en nog vier nieuwe woonblokken ontwikkeld. Met deze ontwikkeling wordt de woningbouwopgave op het voormalige Sphinxcomplex afgerond. In de tussentijd (tijdens voorbereidingen en realisatie Sphinx Noord) zal om aan de parkeervraag – en normering voor het Sphinxkwartier te voldoen een uitbreiding plaatsvinden van de parkeercapaciteit op P Frontenpark. Momenteel worden de voorbereidingen getroffen voor de uitvoering van het project. De opgave voor Sphinx Noord wordt via een tender in de markt gezet. Dit alles vraagt de komende raadsperiode om een besluit over omvang en exploitatie nieuwe parkeergarage (verwacht: najaar 2022)

Start voorbereidingen/uitvoering is voorzien vanaf 2024 met een realisatietermijn van ongeveer 5 jaren.

4. Deellocatie Sappi Zuidwest

De WOM heeft het zuidwestelijk deel van het terrein van de Maastrichtse papierfabriek Sappi gekocht. Met deze ontwikkeling wordt het Sphinxkwartier (nog) beter aangesloten op de binnenstad. Door het verlengen van de Maasboulevard om Lumière Cinema, Bureau Europa en Muziekgieterij heen, wordt het Sphinxkwartier autoluw 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 Landbouwbelaag. De koopovereenkomst met Sappi maakt ook woningbouw op de locatie Landbouwbelaag mogelijk. Momenteel worden de voorbereidingen getroffen voor de verlenging van de Maasboulevard, de te realiseren woningbouw en het doorlopen van de benodigde ruimtelijke procedures. Wanneer alles volgens verwachting verloopt, kan over een kleine twee jaar (eind 2023/begin 2024) worden gestart met de aanleg van de weg. Na realisatie van de weg volgt de woningbouw aan Het Bassin. Dit alles vraagt de komende raadsperiode om een bestemmingsplanwijziging voor ontwikkeling Sappi Zuidwest.

7.3.1.2 Grex Belvédère 2 Frontenpark

Door de verlegging van het Noorderbrugtracé zijn de Hoge en Lage Fronten opnieuw met elkaar verbonden en is de afgelopen jaren aan de noordzijde van de binnenstad het [Frontenpark](#) ontstaan. Binnen het park is fors geïnvesteerd in wandelverbindingen, in ecologische voorzieningen voor beschermde diersoorten (o.a. muurhagedis), het consolideren van de vestingwerken en in voorzieningen voor evenementen (Stadsweide).

Maastricht heeft er zo aan de noordzijde een prachtig park bijgekregen. Bewoners en bezoekers van de stad weten hun weg naar en in het park inmiddels te vinden. Een nieuwe aanwinst van het park is de definitieve Frontentrap die eind vorig jaar is geopend. Dit is een belangrijk verbindingselement voor de wandelaar, waarmee het hoogteverschil bij de Frontenpassage wordt overbrugd met de Hoge Fronten. Inmiddels heeft zich ook een eerste horecaondernemer in het park gevestigd. Ook dit verhoogt de verblijfswaarde.

De grex Frontenpark bevat een optelsom van een aantal activiteiten en panden. Wij lopen deze kort met u door.

LAB-gebouw (onderdeel Het Radium)

De afgelopen jaren is dit gebouw verduurzaamd. De komende periode zetten we deze verduurzaming door (streven is energielabel C). Het gebouw is inmiddels compleet gevuld. Naast de boulderhal op de eerste etage, is het gebouw inmiddels gevuld met culturele en creatieve ondernemers. Het creatieve (event)bedrijf Sessibon is vorig jaar ingetrokken op de tweede etage. Deze etage heeft een ware



metamorfose ondergaan na de komst van dit bedrijf. Voor de nog beschikbare ruimte op de tweede etage loopt momenteel een pilot voor een opnamestudio (film, foto, streaming, webinars) onder de naam Studio Radium. Het komende jaar wordt duidelijk of het concept levensvatbaar is. De exploitatie van dit gebouw is in de grex meegenomen en verloopt naar wens.

Groene Gashouder/Kazemat A (onderdeel Het Radium)

In januari 2022 is de raad geïnformeerd over het feit dat de haalbaarheidsstudie naar een Digital Art Centre niet positief kon worden afgesloten. De initiatiefnemer achtte het risico rondom investeren en exploitatie te groot. Het gaat hier om twee karakteristieke en monumentale panden die dringend toe zijn aan herstel/consolidatie om ze te behouden voor de toekomst. In de grex Belvédère 2022 wordt voorgesteld om te koersen op een gefaseerd en anoniem cascoherstel van de gashouder in afwachting van een mogelijke herbestemming.

De gashouder kan tot het moment van renoveren gebruikt blijven worden voor (tijdelijke) activiteiten. De kazemat is en blijft gesloten in verband met de aanwezige natuurwaarden.

Wel zijn door de uitgevoerde onderzoeken en de gesprekken met externe ecologen in het kader van de haalbaarheidsstudie duidelijke kaders verkregen over het toekomstig gebruik van beide gebouwen.

Stadsweide (onderdeel Het Radium)

Corona is ook het afgelopen jaar spelbreker geweest voor evenementen op de Stadsweide. Vorig najaar heeft alleen het studenten voetbaltoernooi La Copa plaats kunnen vinden. Voor dit jaar hebben zich weer diverse partijen gemeld voor het organiseren van een evenement op de Stadsweide. In het jaarprogramma zijn een aantal partijen aangewezen die hier in 2022 mogen landen. Dat zijn onder andere Zuiderliefde (juni), Storing (juli) en La Copa (september). Of een en ander doorgaat is afhankelijk van de organisatoren en eventuele Covid-beperkingen. We hopen in 2022 weer nieuwe ervaringen op te doen met het gebruik van het terrein als evenementenlocatie.

Gemeentelijke gasfabriek (onderdeel van Het Radium)

Het atelier van ontwerper Valentin Loellmann functioneert volledig in de Gasfabriek. De afbouw van de overige verdiepingen, waaronder de vijf 'artist in residence-verblijven', is in afronding. Ook de bouw van de botanische kas en een aanvullende nieuwbouw volgt de komende jaren. Om een goede entree te krijgen voor de nog te realiseren botanische tuin zijn er plannen voor een paviljoen met pergola aan de zuidkant van het gebouw, langs en over de waterpartij. Hiervoor is door de WOM een extra strook grond verkocht. Dit paviljoen zal dienen als klein uitgiftepunt voor bezoekers aan het Radiumterrein en Frontenpark. Pergola en zitbanken blijven toegankelijk voor alle bezoekers aan het gebied. Het plan is volledig geïntegreerd in het ontwerp voor het Radiumplein.

Radiumplein (onderdeel van Het Radium)

Voor het middenterrein Het Radium (het Radiumplein) is een ontwerp gemaakt. Hierbij is rekening gehouden met zowel de functies van de gebouwen als het gebied. Het ontwerp voor het centrale plein is een mix van groen, zitelementen en geeft ook ruimte aan de aanwezige bedrijvigheid (laden en lossen). De realisatie van het plein is het sluitstuk voor deze nieuwe ontmoetingsplek. Samen met de in het oog springende rode gasfabriek is er dan een aantrekkelijke stadsentree gecreëerd. Op deze plek is het straks aangenaam om te verblijven met functies als werken, (re)creëren en sport en spel. Na realisatie is het 'plein' rondom de Radiumschoorsteen ook weer geschikt voor kleine events.

Pand Cabergerweg 47/Kunstfront (onderdeel van Het Radium)

Bij de grex 2019 heeft de raad het totaalbedrag van € 1.350.000,- beschikbaar gesteld voor de voorbereiding en renovatie van het Kunstfront. De renovatie is voorbereid met onderzoeken, inpandige sloop- en saneringswerkzaamheden et cetera. Daarna is er enige vertraging ontstaan omdat gevraagd werd het pand beschikbaar te houden voor eventuele herhuisvesting van een lokaal



instituut. Ook werd met de Stichting '06 (vrijplaats Landbouwbelang) overlegd over eventuele herhuisvesting. Beide hebben later aangegeven geen interesse meer te hebben in het pand.

Inmiddels ligt er een uitgewerkt aanbestedingsgereed plan klaar voor cascorenovatie van het gebouw en voor het inbouwen van de installaties. Op basis daarvan is de begroting voor deze onderdelen geactualiseerd. Deze geactualiseerde begroting kwam uit boven het bedrag dat hiervoor in eerste instantie was voorzien. Vervolgens zijn er bezuinigingsmaatregelen doorgevoerd met name aan de achterzijde van het gebouw bij de kozijnen, ook omdat aan die zijde nog een bijbouwmogelijkheid mogelijk is als dat ooit wenselijk zou zijn. Ondanks deze bezuiniging komt de geactualiseerde begroting nog altijd boven het eerdere voorziene bedrag uit. Wij kunnen de aanbesteding alleen dan starten als er voldoende budget is. Dit betekent dat het bestaande budget voor deze onderdelen opgehoogd zou moeten worden. In grex Belvédère 2022 is deze ophoging als onderdeel van het totaalbudget Frontenpark meegenomen.

Parkeerterrein Frontenpark

Zoals gemeld in paragraaf 7.3.1.1. zal in de tijdelijkheid (tijdens voorbereidingen en realisatie van Sphinx Noord) om aan de parkeervraag – en normering voor het Sphinxkwartier te voldoen een uitbreiding plaatsvinden van de parkeercapaciteit op P Frontenpark. De voorbereidingen hiervan lopen. Start uitvoering is voorzien in 2023.

De Krul/ontmoetingsplek

De Krul is een overblijfsel van de oude Noorderbrug en is toegankelijk voor wandelaars. Vanaf deze plek is er een mooi uitzicht over de Lage Fronten. In combinatie met het gerealiseerde pleintje leent zich deze plek voor activiteiten. Nu corona langzaam lijkt te verdwijnen verwachten we nieuwe aanvragen voor deze plek. Op initiatief van buurtbewoners is onder de Krul aan het water een (natuur)ontmoetingsplek gerealiseerd met onder andere een waterpomp en twee picknicksets. Een leuke plek voor ouders met kinderen om te genieten van en in het park.

Pand Franssensingel 65 (witte pand met mural naast Muziekgieterij)

Het pand Franssensingel 65 is in het bezit van de WOM. Komend jaar zal een quickscan worden gedaan naar de (on)mogelijkheden van renovatie en herbestemming. In deze verkenning wordt rekening gehouden met de toekomstige situaties rondom het pand. Ook wordt bepaald of we het in de markt zetten of in eigendom houden. In de tussentijd blijft het tijdelijk verhuurd.

Voormalig benzineverkooppunt aan de Cabergerweg

Dit perceel wordt op termijn een nieuwe toegang tot het Frontenpark. Maar vanwege de nog lopende projecten binnen het Sphinxkwartier en de beperkte beschikbare werkruimte wordt dit perceel vooralsnog gereserveerd voor machines en/of opslag van materialen. Daarnaast wordt bekeken of het perceel betrokken kan worden bij de inrichting (rondom) de tijdelijke parkeervoorziening op het aanpalende parkeerterrein Frontenpark. Zoals aangegeven gaat het om tijdelijk gebruik. Het perceel wordt op termijn bij het Frontenpark gevoegd.

7.3.1.3 Grex Belvédère 3 Bedrijventerrein Bosscherveld en Retailpark Belvédère

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

Retailpark Belvédère

Aan de zuidkant van de nieuwe Belvédèrelaan is de eerste fase van het Retailpark Belvédère gerealiseerd met twee grote bouwmarkten en vijf woonwinkels.



De tweede fase van het retailpark is voorzien direct langs het nieuwe Noorderbrugtracé en langs de Fort Willemweg met een grote centrale parkeervoorziening in het midden. Hiervoor is in 2019 een nieuw bestemmingsplan voor het retailpark vastgesteld. Tegen deze vaststelling liep een beroepsprocedure bij de Raad van State. Op 27 oktober 2021 heeft de Raad van State een einduitspraak gedaan en is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen vernietigd.

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

Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan zijn wij recent geconfronteerd met een nieuwe (landelijke) situatie rondom het thema stikstof. Deze nieuwe situatie is het gevolg van voortschrijdende jurisprudentie en aangescherpte regels. In afwachting van hoe dit zich verder gaat ontwikkelen is het retailpark voorlopig on hold gezet.

Er zijn negatieve effecten voor grex 2022 ten opzichte van grex 2021 en wel met het bedrag van afgerond € 4,6 mio. Deze effecten worden met name veroorzaakt door het verwerken van het raadsbesluit van 23 maart 2021 aangaande bijstelling van de grex zoals dat destijds is afgesproken, de verlenging van de looptijd tot en met 2030 en hogere index en hogere rentekosten op het negatieve saldo van dit plandeel.

Bedrijventerrein Bosscherveld – revitalisering

Een van de hoofdpogingen van de gebiedsontwikkeling Belvédère was de revitalisering van het oude bedrijventerrein Bosscherveld. Wij zien inmiddels dat enkele grote bedrijven in het gebied zelf actief worden en investeringsplannen hebben. Naast de revitalisering van het bedrijventerrein waarbij tal van bedrijven worden gefaciliteerd in hun wens naar verduurzaming en efficiënter grondgebruik, werken we samen met Bodemzorg Limburg aan een nieuwe duurzame toekomst voor oude stortplaatsen in het gebied. Een goed voorbeeld is de Belvédèreberg waar een groot zonnepark is gerealiseerd.

7.3.1.4 Grex Belvédère 4 Algemeen

In 2014 hebben wij bij de grex een hoofdstuk toegevoegd met de naam "Centrale thema's". Het betreffen thema's die de gehele gebiedsontwikkeling raken zoals financiering, beheer, marketing en communicatie. Deze thema's waren verweven in de grexcijfers 2014. Om tot het juiste beeld te komen - mede vanwege het belang dat wij hechten aan deze onderwerpen - hebben wij in de grex 2015 aan de drie hoofddeelgrexen een deelgrex toegevoegd onder Belvédère Algemeen waarbij deze thema's en de thema's Bassin en tijdelijk beheer terugkomen. De portefeuille tijdelijk beheer richt zich op de panden die niet zijn meegenomen in de diverse deelgebieden. Het zijn enkele solitaire panden.

Het Bassin is een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling Belvédère en Sphinxkwartier; er ligt een grote verwevenheid tussen de gebieden Landbouwbelang, het Bassin, Timmerfabriek en Sphinx die met elkaar zijn verbonden via de openbare ruimte. Het Bassin vaart wel bij de ontwikkelingen in de directe omgeving. Er worden zo de juiste omstandigheden voor een toekomstbestendige binnenhaven gecreëerd. Parallel aan de ontwikkelingen in de omgeving heeft ook een upgrade van de haven plaatsgevonden. Er is een Wifinetwerk aangelegd, alle aanlegsteigers zijn vernieuwd en in 2021 wordt nieuwe verlichting aangebracht. Met de ontwikkelingen rond Sappi Zuidwest en het Landbouwbelang in het vooruitzicht gloort er een mooie en kansrijke toekomst voor de haven.

In grex 2021 is ten laste van deze grex een voorziening gevormd van € 126.000,- ter dekking van eventuele huurkortingen in verband met coronagevolgen. Op basis van de laatste besluitvorming zijn de coronagevolgen met een bedrag van € 46.000,- hoger ingeschat. Inmiddels is er gestart met de



eerste toetsingen op omzetcijfers waarmee de daadwerkelijke effecten te zijner tijd kunnen worden geconcretiseerd.

7.3.1.5 Grex Belvédère 5 Tram Maastricht Hasselt

Achtergrond ontstaan van het project – periode tot en met 2014

Het project Tram Maastricht Hasselt is onderdeel van het bredere Vlaamse Spartacusplan dat op initiatief van Vlaamse overheden werd ontwikkeld. Dit Spartacusplan, bestaande uit drie vervoerslijnen moet leiden tot een beter en duurzamer openbaar vervoersnetwerk binnen Belgisch Limburg; de vervoerslijn 1, zijnde de tramlijn tussen Hasselt en Maastricht, via Lanaken, Bilzen en Diepenbeek moet bovendien een bijdrage leveren aan het grensoverschrijdend openbaar vervoer.

Met de ondertekening van de [intentieverklaring tussen alle partijen](#) in 2008 is er officieel een start gemaakt met het project.

Tussen 2008 en 2014 zijn verschillende stappen gezet. Zo is het tracé van de tramlijn door Maastricht vastgesteld, is in 2014 een [Kaderovereenkomst](#) gesloten tussen de Vlaamse Regering, Vervoermaatschappij De Lijn, provincie Limburg (NL) en de gemeente Maastricht en is een bestemmingsplan in Maastricht vastgesteld door de gemeenteraad. Medio 2014 manifesteerden zich echter majeure problemen in het project: de tram bleek omwille van technische redenen niet over de Wilhelminabrug te kunnen en station Maastricht niet te kunnen bereiken. Het tracé zoals vastgelegd in de Kaderovereenkomst kon voor wat betreft het laatste stuk niet worden gerealiseerd.

Tram Maastricht Hasselt vanaf 2015

Genoemde problemen hebben geleid tot een review van het totale project aan Nederlandse zijde en een raadsvoorstel in 2015 waarin de raad de reviews heeft vastgesteld en akkoord is gegaan met het voorleggen van een aangepaste scope van het project aan de Vlaamse partners. Dit heeft op 15 december 2016 geleid tot een akkoord over een doorstart van het project. De bestaande Kaderovereenkomst is toen aangevuld met als belangrijkste afspraken dat het tracé in Maastricht eindigt bij Mosae Forum en de Nederlandse partners een extra bijdrage van €6 mln. betalen aan het project. Bovendien zou de provincie € 1 mln. beschikbaar stellen voor duurzaamheidsmaatregelen aan Vlaamse zijde

In december 2016 heeft Bureau Berenschot een procesevaluatie over het verloop van het tramproject opgeleverd. Dit is in april 2017 in de raad besproken en heeft geleid tot een nieuw projectplan waarin de sturing en beheersing van het tramproject en –organisatie is aangepast conform de aanbevelingen van het rapport.

Na de reviews is de uitvoering van het tramproject verder ter hand genomen. Belangrijke stap was de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan behorend bij het aangepaste tracé in februari 2018 door de raad. Na een beroepsprocedure bij de Raad van State is het bestemmingsplan in 2019 onherroepelijk geworden. Hiermee is de weg vrij voor aanleg van het tracé op Nederlandse bodem. In 2019 is vervolgens, in samenwerking met Vervoersmaatschappij De Lijn, de aanbesteding voor zowel het trammaterieel als de infrastructuur opgestart. Alles is klaar om tot uitvoering over te gaan.

Stand van zaken – onduidelijkheid aan Vlaamse zijde

In het nieuwe Vlaamse Regeerakkoord (2019) is vervolgens, zonder de trampartners hierin te kennen, besloten tot een nieuw tramtracé in Hasselt. De Nederlandse partners hebben aangegeven dit als scopewijziging te zien die voorgelegd had moeten worden aan de partners in het project. Hierover is inmiddels meermaals gesproken.

Alle partners in het project hebben onderschreven dat het belangrijk is dat dit geen vertraging mag opleveren in de procedure, geen meerkosten aan Nederlandse zijde en geen negatieve effecten op



het reizigerspotentieel. Dat zijn de voorwaarden zoals die ook deels in de kaderovereenkomst zijn opgenomen om welwillend mee te gaan in aanpassingen van de scope.

Daarnaast voert Vlaanderen momenteel een vergelijkingsonderzoek uit tussen de modaliteiten tram en trambus. Ook hiervan is door de Nederlandse partners aangegeven dat dit een compleet ander project is dat niet binnen de afspraken in de Kaderovereenkomst past.

De onduidelijkheid aan Vlaamse zijde houdt al geruime tijd aan. Dit heeft in Maastricht geleid tot raadsvragen en een raadsdebat in juni 2021.

Van Nederlandse zijde worden de doelstellingen van het project nog steeds onderschreven. Er wordt daarom vastgehouden aan de afspraken in Kaderovereenkomst en aan de afspraak dat de ontwikkelingen in Vlaanderen niet mogen leiden tot meerkosten voor Nederland en reizigersverlies. Er wordt continu en via meerdere kanalen aangedrongen op snelle duidelijkheid aan Belgische zijde.

7.3.1.6 Grondexploitatie 2021

Reeds in 2013 is aangegeven dat het Belvédère project zich niet leent voor een traditionele grex. Vanwege de lange looptijd, het huidige economische gesternte, forse bewegingen in de markt en de sterke wisselwerking tussen het project en stadsbrede ontwikkelingen en afwegingen, zal de grex meer dan bij welk project ook- een sterk dynamisch karakter hebben. Dit legt een extra accent op risicobeheersing en een sterke bestuurlijk-politieke sturing. De grex wordt jaarlijks geactualiseerd en naar de stand van dat moment ter vaststelling aangeboden aan de raad. Daarmee biedt de grex de basis voor het college om verder te kunnen handelen.

Op basis van diverse calculaties werd voor het project een onrendabele top geprognosticeerd. In het kader van de grex 2013 heeft de gemeente zich ten opzichte van de WOM Belvédère B.V. garant gesteld (financiële achtervang) voor de dekking van een eventuele onrendabele top. Deze achtervang is ten laste gebracht van het MJIP en bedraagt vanaf 2016 een bedrag van € 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.

De onrendabele top op de grex Belvédère neemt af met € 8,0 mln.: van € 27,5 mln. (MPGV 2020) naar € 19,5 mln. contante waarde (MPGV 2021). De afname van de onrendabele top met € 8,0 mln is voornamelijk een gevolg van:

- Sphinx Noord. Waarde Eiffel eerder gebaseerd op een taxatie uit 2015. In de huidige grex zijn de kasstromen van de vastgoed-exploitatie voor 40 jaar contant gemaakt per 1 januari 2031. Positief effect op waarde Eiffel bedraagt € 13 mln



- De verlenging van de looptijd van de grex tot en met 2030 heeft een positief effect op de vastgoedexploitatie Sphinx Noord-Eiffel van € 9,5 mln
- In de grex Sphinx Zuid heeft een nabetaling plaatsgevonden door de projectontwikkelaar van netto € 3,8 mln
- De verlenging van de looptijd van de grex tot en met 2030 heeft een positief effect op de vastgoedexploitatie Sphinx Zuid-UNU Merit van € 1,6 mln
- Het plan Sappi Zuid-West komt later in uitvoering, hierdoor hogere apparaatskosten en kostenindexering van € 1,3 mln
- In de grex van het frontenpark is:
 - o voor ruim € 3 mln aan investeringen in Gashouder opgenomen;
 - o € 0,15 mln aanvullend budget voor inrichting Radiumplein opgenomen;
 - o € 0,2 mln aanvullend budget voor de renovatie van pand Cabergerweg 47 opgenomen;
- In de grex van Retailpark – fase 2 heeft het verwerken van het Raadsbesluit van 23 maart 2021 een negatief effect van € 3,53 mln.
- De looptijd van de grex is met ingang van de grex 2022 (MPGV 2021) verlengd tot en met 2030. Dit leidt onder meer tot hogere rentekosten.
- Het verlengen van de looptijd van de grex veroorzaakt bij grex Belvédère Algemeen een nadelig effect vanwege doortrekken apparaatskosten tot en met 2030 van de medewerkers die bij deze gebiedsontwikkeling zijn betrokken en waarvan de kosten niet (geheel) zijn toe te schrijven aan de individuele projecten binnen de gebiedsontwikkeling.
- Vervolgens hebben we, vanwege het verlengen van de looptijd van de grex, EY gevraagd om advies omtrent financiering. Op basis van een voorlopig advies is, in verband met ontwikkelingen op de kapitaalmarkt, het percentage rekenrente verhoogd van 0,5% naar 1,1%, waardoor de rentekosten in de grex toenemen.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Belvédère	56,9 mln.	138,2 mln.	173,6 mln.	PM	-19,5 mln.

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Belvédère	PM	-19,5 mln.	PM

7.3.2 STICHTING ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ ENCI GEBIED (SOME)

Projectgegevens

Het ENCI-gebied aan de zuidkant van de stad is circa 173 ha groot en omvat het bedrijfsterrein van ENCI en de kalksteengroeve. Besluitvorming over de beëindiging van de mergelwinning heeft geleid tot het opstellen van het Plan van Transformatie ENCI-gebied (PvT) door vijf partijen: ENCI, provincie Limburg, gemeente Maastricht, Natuurmonumenten en de Stichting Sint Pieter Adembenemend (SPA). In de "Overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie ENCI-gebied" zijn in 2010 afspraken over de uitvoering vastgelegd.

Het PvT gaat uit van het stoppen van de mergelwinning in 2018, het stilleggen van de oven in 2019 en het doorgaan van de cementproductie op 11 van de 33 ha bedrijventerrein. Ter invulling van het vrijkomende bedrijventerrein is gekozen voor bouwstoffen gerelateerde industrie. Een deel van het overgebied en een deel van de groeve wordt samengevoegd tot een overgangszone van circa 5 ha. Deze is bedoeld voor lichtere bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen. De opbrengst uit deze zone moet ingezet worden voor de verdere ontwikkeling en beheer van de groeve, die ingericht wordt voor natuur en recreatie. Zie ook paragraaf 4.4.1 ENCI Transformatiezone.



Om dit proces te sturen, hebben de betrokken partijen de Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied (SOME) opgericht. Het doel van SOME is ten eerste de ontwikkeling van de gronden in de overgangszone en ten tweede het bewaken van de voortgang en kwaliteit van het transformatieproces. De Provincie Limburg, het bedrijf ENCI en de gemeente Maastricht hebben een startkapitaal gecreëerd voor SOME in de vorm van een rentedragende lening ter hoogte van € 250.000 per partij. De gemeente is in de periode 2014-2021 bestuurlijk vertegenwoordigd in de stichting door een extern persoon.

In het PvT is opgenomen dat de groeve en overgangszone door ENCI (via de provincie) worden overgedragen aan respectievelijk Natuurmonumenten en SOME. De stichting wordt verantwoordelijk voor de grondexploitatie van de overgangszone (aanleg voorzieningen bedrijventerrein, aanleg recreatieve voorzieningen, uitgifte bedrijfskavels). De groeve komt in eigendom en beheer van Natuurmonumenten, ENCI blijft eigenaar van het resterende bedrijventerrein.

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. Binnen de gemeente is afgesproken dat de gemeentelijke vertegenwoordiger slechts akkoord kan gaan met besluiten van de stichting waarvan de financiële gevolgen niet uitstijgen boven de aanwezige liquiditeiten.

Relevante besluiten/documenten

Raadsbesluit 15 december 2009: instemming aan 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 9 juni 2020: Startdocument Plan van Transformatie ENCI-gebied.

Raadsbesluit 21 december 2021: Bijstelling Plan van Transformatie ENCI-gebied.

Stand van zaken t/m 2020

Sinds de start heeft de samenwerking vanuit het PvT al veel opgeleverd voor het gebied,. Enkele concrete voorbeelden zijn: beëindiging van de mergelwinning; herinrichting en overdracht van de groeve aan Natuurmonumenten; realisatie van de trap met het uitzichtplatform; bouwrijp opleveren en openstellen met horeca van de lage overgangszone op het niveau 38+ NAP; stilleggen van Oven 8.

Inhoudelijk bleken er echter ook veel dilemma's rondom de realisatie van nieuwe functies in lijn met het PvT en de vertaling hiervan in het bestemmingsplan (zie paragraaf 4.4.1). Zo vraagt de toevoeging van functies in het gebied mogelijk om aanvullende verkeersmaatregelen. Ook de inpasbaarheid van het gewenste programma binnen de kaders van de natuur- en milieuwetgeving blijkt een lastige opgave. De complexiteit en lange doorlooptijd van het bestemmingsplan hebben geleid tot hogere kosten dan aanvankelijk ingeschat. Verder bleek de business case van SOME hoge voorinvesteringen te vragen en onvoldoende ruimte te bieden voor een bijdrage aan de kosten van het beheer van de groeve.

Om toch de doelstellingen van het PvT te realiseren, is gewerkt aan alternatieve scenario's. Deze kwamen echter onder zware druk te staan door de PAS-uitspraak in 2019. Een integraal bestemmingsplan bleek op korte termijn niet realistisch. Omdat Natuurmonumenten geen zicht kreeg op de (in het PvT wel beoogde) bijdrage in het beheer van de groeve, hebben zij voorgesteld de ontwikkelrol van SOME voor de overgangszone over te nemen. Eind 2019 was de noodzaak duidelijk om gezamenlijk het PvT op onderdelen aan te passen. De gemeente heeft hiervoor input geleverd via het in 2020 vastgestelde Startdocument Plan van Transformatie ENCI-gebied.

Medio 2020 is de productie van ENCI volledig gestopt. De verwachting is uitgesproken dat eigenaar Heidelberg Cement het terrein zal verkopen. ENCI heeft daarbij aangegeven zo snel mogelijk aan al haar verplichtingen, inclusief de sloop van het oven 8 complex en de aanleg van de centrale allee, te willen voldoen. De sloop is voorbereid maar, mede op verzoek van provincie en gemeente, on hold gezet in het kader van het onderzoek naar de cultuurhistorische waarde en mogelijkheid van herbestemming. Dit onderzoek is door de Rijksbouwmeester in gang gezet naar aanleiding van een adviesvraag van de Minister van OCW. Inmiddels ligt er ook een verzoek tot aanwijzing van het ENCI bedrijventerrein als rijksmonument.

De fysiek noodzakelijke fasering van de oplevering van de overgangszone en de complexiteit rondom het bestemmingsplan hebben de exploitatiemogelijkheden voor SOME beperkt. In de afgelopen jaren heeft dit geleid tot aanvullende financiële ondersteuning door de drie financierende partijen. In 2017 en 2018 hebben zij ten behoeve van het bestemmingsplan in totaal elk € 200.000 verstrekt aan SOME. Vanwege het uitblijven van perspectief op ontwikkelmogelijkheden, en daarmee inkomsten, is de financiële positie van SOME in 2020 verder onder druk komen te staan. Omdat de lening ultimo 2020 eindigde heeft SOME verzocht de looptijd te verlengen. Vooruitlopend op integrale besluitvorming over aanpassing van het PvT en verschuiving van de ontwikkelrol van SOME, hebben gemeente en provincie ingestemd met verlengen van de lening. Mede vanwege de procesmatige voorwaarden die ENCI bij verlenging stelt, heeft het bestuur van SOME in december 2020 haar taken neergelegd.



Actualisatie 2021

In 2021 hebben de partijen samen een voorstel opgesteld tot actualisatie van het Plan van Transformatie, om zo te komen tot een afronding die recht doet aan de aanwezige potenties en waarden van het gebied. Het voorstel behelst dat zowel de ontwikkelende als de toezichthoudende rol van SOME komt te vervallen, en de stichting kan worden opgeheven. De samenwerking tussen partijen wordt anders ingericht. Natuurmonumenten zal de lage overgangszone op 38+ NAP verder ontwikkelen. De hoge overgangszone op 50+ NAP komt in eigendom van de gemeente. De afspraken over het bedrijventerrein zijn in de actualisatie niet aangepast, ondanks de gewijzigde situatie ten opzichte van de uitgangspunten van het PVT (vertrek ENCI, milieu-eisen, discussie over sloop/herbestemming). Dit omdat de toekomstige koers van ENCI/Heidelberg of een nieuwe eigenaar nog niet duidelijk is.

Dit voorstel is in het najaar van 2021 aan alle partijen ter instemming voorgelegd. Na Natuurmonumenten en Provinciale Staten heeft ook de raad in december 2021 ingestemd met de Actualisatie Plan van Transformatie ENCI-gebied 2021. ENCI, SPA en SOME willen instemming verlenen als de koers juridisch is uitgewerkt in een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. Vanwege het uitblijven van definitieve besluitvorming is de diepe groeve, die begin 2020 is overgedragen aan Natuurmonumenten, nog niet volledig opengesteld. Eind 2021 hebben de voormalige bestuurders van SOME definitief hun taken overgedragen aan een nieuw bestuur. Vanwege de naar verwachting beperkte periode tot de beoogde opheffing van de stichting heeft het college besloten de bestuurlijke vertegenwoordiging ambtelijk in te vullen.

Partijen zijn in 2021 gestart met het wijzigen van de samenwerkingsovereenkomst, waarin de afspraken uit de actualisatie van het PVT moeten worden vastgelegd. Dit betreft onder meer de nieuwe wijze van samenwerken, de overdracht van grondposities en de kwijtschelding van de lening aan SOME. Ten aanzien van de gemeentelijke lening heeft de raad ingestemd met het oninbaar afboeken. Na het bereiken van overeenstemming, kan SOME besluiten tot opheffing. Het risico bestaat dat de kosten van de liquidatie 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 ENCI als financierende partijen.

Voor de gronden van de overgangszone 50+ NAP die in eigendom van de gemeente komen, worden met provincie en ENCI afspraken over verdeling van kosten en verkoopopbrengsten vastgelegd in een GREX met een looptijd van vijf jaar. Als verkoop later aan de orde is, moeten de extra beheerkosten meegenomen worden in de eindafrekening tussen deze partijen.

Het vertrek van ENCI biedt een kans om de in het PVT gemaakte keuzes voor het bedrijventerrein opnieuw tegen het licht te houden. Een aanzet hiertoe is geleverd in het cultuurhistorisch onderzoek dat eind 2021 is opgeleverd. Daarin is ook gezocht naar alternatieve invulling van het bedrijventerrein, waarmee het industrieel erfgoed behouden zou kunnen worden. Op basis van dit rapport heeft de Rijksbouwmeester bij het Ministerie van OCW aangedrongen op het toewijzen van de rijksmonumentale status voor het gehele ENCI gebied. Een spoedige uitspraak hierover is van belang omdat ENCI of een potentiële koper in principe op zeer korte termijn zou kunnen overgaan tot sloop van het oven 8 complex. Hoe groot dit risico is, is onduidelijk omdat ENCI/Heidelberg Cement geen mededelingen verstrekt over potentiële kopers en hun ideeën voor de toekomst.

Eind 2021 heeft ENCI gemeld dat het verkoopproces van start gegaan is. Daarbij is aangegeven dat vanwege ontbrekende duidelijkheid over de openstaande verplichtingen deze niet via een kettingbeding aan een koper kunnen worden doorgelegd. De gemeente heeft te kennen gegeven dat de verplichtingen uit de huidige overeenkomst onverkort van kracht blijven, waarbij rekening



gehouden moet worden met de lopende actualisatie afspraken. De toekomstvisie en opstelling van een nieuwe eigenaar en de juridische ruimte voor nieuwe ontwikkelingen zijn mede bepalend voor het vervolgproces en de inzet (en daarmee de apparaatskosten) van de gemeente. Bij een positieve insteek kan gezocht worden naar een optimale invulling en kan ook het publiekrechtelijke traject snel worden opgestart. Als partijen niet tot overeenstemming komen over aanpassingen is er een risico dat het terrein lange tijd niet tot ontwikkeling komt.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Onvoldoende dekking apparaatskosten
2	Negatief resultaat opheffing SOME
3	Niet nakomen verplichtingen ENCI/Heidelberg
4	Onzekerheid herontwikkeling ENCI bedrijventerrein

Het reële risico voor de gebiedsontwikkeling ENCI op basis van de risicoanalyse bedraagt €83.000 + PM voor de gemeente. De feitelijke omvang is mede afhankelijk van toekomstige besluitvorming en ontwikkelingen.

De gebiedsontwikkeling ENCI omvat nog geen door alle partijen vastgestelde grondexploitatie, waardoor er ook nog geen worst case en best case scenario zijn doorgerekend. Voor de grondexploitatie voor de overgangszone op 50+ NAP, die op basis van de actualisatie in 2022 in eigendom bij de gemeente komt, wordt na overdracht het risico geactualiseerd.

7.4 Resultaten en conclusies

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2021	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat reële scenario (CW)
Belvédère	56,9 mln	138,2 mln	173,6 mln.	PM	-19,5 mln.
SOME	0	PM	PM	83.000+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.

Voor de grex is een financieel beheersbare situatie ontstaan. 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 2021 en bedraagt een tekort van € 19,5 mln. (contante waarde).

De gebiedsontwikkeling ENCI omvat nog geen door alle partijen vastgestelde grondexploitatie, waardoor er ook nog geen worst case en best case scenario zijn doorgerekend. De benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente voor het plan SOME is gelijk aan de reële risico inschatting en bedraagt op basis van de risicoanalyse € 83.000 +PM.

De totaal benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente met betrekking tot de deelnemingen bedraagt € 19,58 mln + PM.



8. VASTGOEDPORTEFEUILLE

8.1 Inleiding

Naast de bouwprojecten omvat het vastgoedbeleid de vastgoedexploitatie van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. De huidige gemeentelijke vastgoedportefeuille heeft betrekking op:

- gemeentelijke eigendommen in de vorm van opstallen / vastgoedobjecten;
- gemeentelijke eigendommen in de vorm van grond.

In dit hoofdstuk wordt de gemeentelijke vastgoedportefeuille nader belicht, worden de resultaten en risico's per deelportefeuille nader toegelicht en de conclusies weergegeven.

8.1.1 SAMENSTELLING EN OMVANG VASTGOEDPORTEFEUILLE

Het vastgoed in de gemeente Maastricht onderscheidt zes categorieën vastgoed, waarbij het maatschappelijk vastgoed drie subcategorieën kent:

1. Huisvesting voor de eigen bestuurlijke en ambtelijke organisatie;
2. Onderwijs (primair, voortgezet en speciaal);
3. Maatschappelijk vastgoed:
 - a. culturele voorzieningen;
 - b. welzijnsvoorzieningen;
 - c. sportgebouwen en terreinen;
4. Overig vastgoed, onder andere commercieel vastgoed (woningen, winkels, kantoren);
5. Tijdelijk beheer van verworven gebouwen en gronden, objecten ten behoeve van de bouwgrondexploitatie (BGE);
6. Onbebouwde terreinen (OOG).

In onderstaande tabel is de totale gemeentelijke vastgoedportefeuille weergegeven in aantallen, de m² BVO en de waarden:

Categorie	Aantal objecten	m ² BVO	Boekwaarde 01.01.2021	WOZ-waarde 2020
1. Eigen huisvesting	10	64.999		
2. Onderwijs (incl. gymnastiekzalen)	82	121.477		
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	97	188.156		
5. Gebouwen en gronden tijdelijk beheer **	NVT	NVT		
6. Onbebouwde terreinen incl. overig	904	NVT		
TOTAAL	1.166	461.500	€ 249.058.000	€ 295.273.000



** Boekwaarde omvat Geusseltstadion en Boulodrome, WOZ-waarde betreft alleen Geusseltstadion; van overige sportaccommodaties is de boekwaarde meegenomen bij Maastricht Sport.

8.1.2 INDELING VASTGOEDPORTEFEUILLE

In dit hoofdstuk wordt voor de meerjarenprognose van de vastgoedportefeuille in paragraaf 1 een toelichting gegeven op de volgende aspecten van de vastgoedportefeuille:

Paragraaf 8.1.3 Beleid

Paragraaf 8.1.4 Ontwikkelingen

Paragraaf 8.1.5 Parameters

Paragraaf 8.1.6 Risico's

In de daaropvolgende paragrafen wordt een opdeling gemaakt van de vastgoedportefeuille in vier aparte paragrafen:

1. Onderwijshuisvesting (categorie 2): paragraaf 8.2
2. Sportaccommodaties: gebouwen en terreinen (categorie 3c): paragraaf 8.3
3. Bebouwd Onroerend Goed, BOG (categorie 1, 3a, 3b en 4): paragraaf 8.4
4. Onbebouwd Onroerend Goed, OOG (categorie 6): paragraaf 8.5

Het tijdelijk beheer van verworven gebouwen en gronden, objecten ten behoeve van de bouwgrondexploitatie, categorie 5 (hieronder vallen onder andere de gronden voor het A2-project), zijn in dit hoofdstuk volledig buiten beschouwing gelaten en worden waar mogelijk meegenomen in de risicoanalyses van bouwgrondexploitatie.

8.1.3 BELEID

In deze paragraaf wordt op hoofdlijnen het beleid omschreven dat relevant is voor de gehele vastgoedportefeuille. Per deelportefeuille wordt mogelijk nog specifiek beleid gemeld dat van toepassing is op de betreffende deelportefeuille.

8.1.3.1 Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012

De kadernota grond- en vastgoedbeleid is in 2012 vastgesteld. Het grond- en vastgoedbeleid is een ondersteunend middel voor het verwezenlijken van diverse ruimtelijke en sociaal- maatschappelijke doelen in de fysieke leefomgeving. In de kadernota Grond- en vastgoedbeleid wordt aangegeven hoe en met welke instrumenten hier uitvoering aan wordt gegeven. De rol van de vastgoedportefeuille is facilitair en ondersteunend aan het beleid door te voorzien in de vastgoedbehoefte. Ten aanzien van het vastgoedbeleid is in de kadernota het uitgangspunt van kostendekkende exploitatie opgenomen. Daarnaast zijn in de kadernota o.a. de volgende onderwerpen verder uitgewerkt:

- beleid op gebouw- of projectniveau: sluitende business case
- besluitvorming investeringsprogramma en –projecten
- beleid op vastgoedportefeuilleniveau (geïntegreerd meerjarenprogramma, dekking portefeuillebeleid, segmenten in het portefeuillebeleid, zijnde maatschappelijk vastgoed, onderwijshuisvesting, monumenten, tijdelijk beheer en verduurzaming).
- kadernota IAB (Integraal AccommodatieBeleid).



Op 1 januari 2023 treedt de Omgevingswet in werking. In dat kader is in oktober 2020 de Omgevingsvisie Maastricht 2040 vastgesteld. Deze omgevingsvisie is de opvolger van de structuurvisie Maastricht 2030. Mede gelet op deze ontwikkelingen wordt de huidige kadernota grond- vastgoedbeleid geactualiseerd. Het doel van de geactualiseerde kadernota grond- en vastgoedbeleid is om de beschikbare instrumenten zo in te zetten dat de ambities en opgaves van de gemeente zoals vastgelegd in de recent vastgestelde Omgevingsvisie optimaal gerealiseerd worden. Het geactualiseerde grond- en vastgoedbeleid zal naar verwachting in september 2022 aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden.

8.1.3.2 Financiële verordening

In 2021 is de nieuwe financiële verordening door de gemeenteraad vastgesteld. In deze verordening heeft de Raad de uitgangspunten voor het financieel beleid, alsmede voor het financiële beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie vastgesteld. Hiermee geeft de Raad de financieel - administratieve kaders aan waarbinnen het college haar bestuur voert. Door kaders te stellen in de financiële verordening kunnen raad en college aanvullende afspraken maken over het begrotingsproces, de invulling van het budgetrecht van de raad en de verantwoording daarover.

De raad krijgt daarmee beter zicht en vat op de besteding van het geld. Voor het gemeentelijk vastgoed betreft dit onder andere de uitgangspunten inzake afschrijvingstermijnen voor investeringen ten aanzien van onderhoud en richtlijnen ten aanzien van aan- en verkopen. Hierbij wordt aangegeven welke bevoegdheden het College van B&W heeft en welke bevoegdheden de Raad heeft.

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

8.1.3.3 Planmatig groot onderhoud / MJOP

Conform BBV-richtlijnen (Besluit Begroting en Verantwoording) is er een paragraaf duurzame kapitaalgoederen in de jaarrekening opgenomen waarmee jaarlijks de uitgangspunten voor het onderhoud worden vastgesteld door de Raad.

Het planmatig groot onderhoud van het gemeentelijk vastgoed gebeurt op basis van meerjaren onderhoudsplanningen die zijn vastgelegd in een geautomatiseerd systeem. Naast het planmatig onderhoud vindt er ook preventief en correctief onderhoud plaats. Preventief onderhoud is het regelmatig controleren / onderhouden van gebouwonderdelen (zoals daken, cv-ketels, etc.) zodat eventuele storingen kunnen worden opgevangen voordat deze zich daadwerkelijk kunnen voordoen. Correctief onderhoud is het zogenaamde calamiteiten onderhoud. Hierbij kan men denken aan het herstellen van daklekkages, het verhelpen van stroomuitval of het hebben van geen (warm) water.

Onderhoud dat wordt uitgevoerd bij een huurderswisseling wordt mutatieonderhoud genoemd. Hierbij worden de betreffende objecten gecontroleerd, eventuele gebreken worden opgelost en noodzakelijk planmatig onderhoud wordt juist dan uitgevoerd omdat het object op dat moment toch tijdelijk niet in gebruik is. De onderhoudsplanningen worden per 4 jaar aan de hand van nieuwe bouw- en installatietechnische inspecties geactualiseerd. De laatste actualisatie heeft plaatsgevonden in het laatste kwartaal van 2020 zodat in de periode 2021-2025 met nieuwe actuele cijfers gewerkt kan worden. Per vastgoedobject wordt vastgelegd wat de huidige staat van onderhoud is en wat er jaarlijks aan werken dient te worden uitgevoerd om de onderhoudsstatus per object op minimaal conditiescore 3 te behouden, e.e.a. volgens de wettelijke NEN-norm 2767. Zodoende wordt voorkomen dat er op enig moment sprake is van achterstallig onderhoud. Conditiescore 3 betreft een redelijke kwaliteit waarbij incidenteel storingen kunnen optreden. Het aan te houden



onderhoudsniveau op conditiescore 3, alsmede de onderhoudsplannen zelf, wordt door de gemeenteraad 4-jarlijks expliciet vastgesteld.

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

Bij het onderhoud wordt ook uitvoering gegeven aan het gemeentelijk *duurzaamheidsbeleid* (zie ook paragraaf 8.1.4.1). Hierbij gaat het niet alleen om energiebesparing (en dus beperking CO₂-uitstoot) maar ook om het gebruik van duurzame materialen, producten en onderhoud. Voor wat betreft energiebesparing wordt er continu ingezet op bijvoorbeeld geïsoleerde dakbedekkingen en ledverlichting. Met het zicht op gasloze aansluitingen per 2050 worden diverse ontwikkelingen nauwgezet in de gaten gehouden. Zo wordt vanaf 2019 in nieuwbouw gasloos gewerkt en zullen CV-ketels die aan vervanging toe zijn, vervangen worden door hybride ketels die voorbereid zijn op warmtepomp aansluitingen of zonnecollectoren. De markt is nog te zeer in beweging om nu vast in te zetten op één specifieke oplossing.

In het kader van het lokale energieakkoord zijn in 2016 en 2017 voor een aantal objecten energiescans uitgevoerd. De uitslagen zijn in 2017 bekend geworden. Aanvullende inspecties zijn in 2019 uitgevoerd, de resultaten hiervan zijn verwerkt en de verbeterpunten die hieruit voortvloeien, zijn in 2020 verwerkt en gecommuniceerd met de betreffende huurders. Een aantal huurders wil direct meewerken, een aantal heeft om een gesprek gevraagd en een deel wil niet meewerken. In 2021 zal de gemeente met deze huurders in gesprek treden. Verder wordt per 2021 het offerte traject en aansluitend de uitvoering opgepakt op basis van een sluitende business case. De maatregelen worden getroffen middels een voorfinanciering door de gemeente en de huurder betaalt vervolgens via een huuropslag de voorzieningen terug. Deze huuropslag is lager dan het financiële voordeel op de energierekening waardoor er ook een incentive is bij de huurders om mee te doen.

8.1.3.4 Integraal accommodatiebeleid

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

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

In januari 2018 is een ondersteuningsregeling vastgesteld ten aanzien van de gemeenschapshuizen.

In 2019 is gestart met het project "verbetering subsidieverstreking". 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 subsidieverstreking. Als een gevolg hiervan zal de Ondersteuningsregeling gemeenschapshuizen aanpassing behoeven.



In het coalitieakkoord 2018-2022 is opgenomen dat elke buurt een kloppend hart dient te hebben. De gemeenschapshuizen leveren hier een belangrijke bijdrage aan en zullen hier een rol in gaan spelen. Ook maken de gemeenschapshuizen deel uit van het project betreffende de energiescans als genoemd in de vorige paragraaf inzake groot planmatig onderhoud. Niet alleen is het mogelijk om hiermee de verduurzaming in te zetten maar wellicht ook de exploitatie te verbeteren door een beter inzicht te krijgen in het daadwerkelijke elektra- en gasverbruik.

8.1.4 ONTWIKKELINGEN

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

1. Duurzaamheid, paragraaf 8.1.4.1;
2. Klanttevredenheid, paragraaf 8.1.4.2;
3. Toegankelijkheid, paragraaf 8.1.4.3;
4. Eigenbouwerschap, paragraaf 8.1.4.4.
5. Bezuinigingen, paragraaf 8.1.4.5.

Van een aantal overige relevante ontwikkelingen zullen de specifieke gevolgen per deelportefeuille worden beschreven:

- Spreidingsbeleid / Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs en Sport
- Strategische portefeuillesturing
- Verkopen
- Leegstand
- Investeringsopgave

8.1.4.1 Duurzaamheid

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

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

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



Op basis van de inventarisatie van de kernportefeuille is in 2020 een plan van aanpak/uitvoering voorgelegd aan het college. Dit plan behelsde de kosten en doorlooptijd tot het, beperkt, verduurzamen van de kernvoorraad waarbij ook gekeken wordt naar de kantoorpanden die per 2023 minimaal aan energielabel C moeten voldoen. Het college heeft op 7 juli 2020 besloten om deze voorgestelde aanpak (dus het uitvoeren van de beperkte maatregelen met een korte terugverdientijd en het aansluiten bij de C-labelplicht) te gaan uitvoeren en de realisatie hiervan is gepland in de periode 2021-2023.

Eind 2020 is actief gestart met het project om huurders te begeleiden in het verduurzamen van het vastgoed dat zij huren. Hiervoor zijn de 82 panden onderzocht en alle huurders zijn geïnformeerd over de gang van zaken. Het is de bedoeling dat de gemeente samen met de huurders de maatregelen treft die een terugverdientijd van minder dan 10 jaar hebben, het eerdergenoemde laaghangend fruit. De gemeente zal de maatregelen treffen en voor-investeren en de huurders betalen de aanpassingen middels een tijdelijke huurverhoging terug aan de gemeente. Hierdoor verloopt de investering voor de gemeente budgettair neutraal. In 2021 is door een contractpartner gestart met het opstellen van daadwerkelijke offertes welke worden voorgesteld aan de huurders, om zo tot investeringen te komen die leiden tot verduurzaming van het vastgoed. Mede door Corona, maar ook door interne vertragingen bij de firma die voor de gemeente de offertes opstelt (en wederom het feit dat leveranciers niet de mankracht hebben om alle opdrachten tijdig op te pakken), kent het offertetraject een langere doorlooptijd dan gewenst maar zijn alle offertes in Q4 2021 aangeleverd. Hierdoor is een vertraging van bijna een jaar opgetreden. In Q1 2022 is gestart met het contacteren van die huurders die aangegeven hebben mee te willen werken en wordt verzocht tot vrijwillige medewerking in de verduurzaming van hun gehuurde object.

Als aanvulling op bovenstaande zaken worden ook huurders betrokken bij de zogenaamde awareness inzake duurzaamheid. In 2019 hebben alle huurders een brief ontvangen die uitleg geeft over de mogelijkheden tot het plaatsen van zonnepanelen en hoe de gemeente hieraan meewerkt.

8.1.4.2 Klanttevredenheid

In 2017 heeft er een meting van de gebruikerstevredenheid plaatsgevonden met betrekking tot het gemeentelijk vastgoed. Deze meting wordt betrokken bij de toe te passen strategische portefeuillesturing (= afwegingenkader rondom samenstel gemeentelijke vastgoedportefeuille). Medio 2021 zal de aanpak van strategische portefeuillesturing herijkt worden waaruit ook zal blijken wanneer de volgende meting zal plaatsvinden.

Naast de gebruikerstevredenheid worden ook enquêtes uitgevoerd inzake de kwaliteit van uitgevoerde (onderhouds)werkzaamheden aan de objecten. Huurders krijgen, naar aanleiding van werkzaamheden, een digitale uitnodiging tot het invullen van een korte vragenlijst. Op deze manier kan de service van zowel medewerkers als leveranciers continu verbeterd worden. De resultaten van deze enquêtes worden verwerkt en daar waar nodig of gevraagd worden acties uitgezet.

8.1.4.3 Toegankelijkheid

In het Coalitieakkoord 'Onbegrensd en Ontspannen, 2018-2022' is aangegeven dat Maastricht een inclusieve stad wil zijn. De optimale toegankelijkheid van gebouwen waar de gemeente voor verantwoordelijk is, is daarbij als een van de doelstellingen 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. Daarna is er een plan van aanpak ter uitvoering van de bouwkundige aanpassingen opgesteld ter uitvoering van de bouwkundige aanpassingen en geconstateerde zaken (communicatie, inrichting etc.) om de toegankelijkheid van de 10 gemeentelijke panden te verbeteren. Deze is ter besluitvorming aan het college en de Raad voorgelegd in november 2021 en besloten is dat er middelen gereserveerd worden in het meerjaren onderhoudsprogramma om de 10 gemeentelijk panden middels bouwkundige aanpassingen toegankelijker te maken. Het blijft daarmee ook bij de 10 panden van de pilot. De uitvoering volgt in de periode 2021-2023. Bij één van de gescande panden (Avenue Céramique 50, Centre Céramique) werden de verbeteringen op het gebied van toegankelijkheid al meegenomen bij de vernieuwbouw. Zo werden er roltrappen gemaakt en werden de liften aangepakt (o.a. meer contrast bij bewijzing en gesproken woord).

Ten tijde van de presentatie van het coalitieakkoord bestond het voornemen de resultaten van de scans gelijktijdig mee te zullen nemen bij de uitvoering van de duurzaamheidsaanpak. Vanwege een langere doorlooptijd van de toegankelijkheidsscans dan voorzien, kennen beide trajecten vanaf nu een eigenstandig spoor, zij het dat daar waar mogelijk gelijktijdige aanpak wordt nagestreefd.

8.1.4.4 Eigenbouwerschap

In paragraaf 2.5.2 is opgemerkt dat de gemeente Maastricht door de belastingdienst voor diverse werkzaamheden wordt aangemerkt als eigenbouwer en welke maatregelen de gemeente dan moet treffen (o.a. de verleggingsregeling). Tevens kunnen onderhoudswerkzaamheden die de gemeente zelf uitvoert in aanmerking komen voor de regeling eigenbouwerschap. In 2020 is bekeken in hoeverre de gemeente Maastricht bij onderhoudswerkzaamheden kan worden aangemerkt als eigenbouwer. De uitwerking hiervan is reeds opgenomen in subparagraaf 2.5.2.2.

Zoals ook in paragraaf 2.5.2.2 is aangegeven achten wij door het toepassen van 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 dakwerkzaamheden en vervangende installatiewerkzaamheden).

8.1.4.5 Bezuinigingen

Zoals is aangekondigd bij de begroting 2020 zal er vanaf 2020 structureel € 12 miljoen bezuinigd moeten worden. Hiervoor is in 2020 in totaal voor € 68 miljoen aan bezuinigingsmogelijkheden geïntroduceerd. Deze mogelijkheden hebben betrekking op de niet-wettelijke taken die de gemeente - naast haar wettelijke taken - momenteel ook uitvoert.

Het college heeft op basis van de geïntroduceerde bezuinigingsmogelijkheden voor € 17 miljoen aan bezuinigingssuggesties voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft uiteindelijk bepaald welke bezuinigingen worden doorgevoerd.

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



8.1.5 PARAMETERS

In deze MPGK zijn voor de vastgoedportefeuille de volgende parameters gedefinieerd: rente, indexering en leegstand. Naast deze parameters zijn nog andere parameters te benoemen, zoals afschrijven, maar deze zijn hier niet gedefinieerd.

8.1.5.1 Rente

In 2017 bedroeg het rentepercentage voor de vastgoedportefeuille 3,5%. Vanaf 2018 wordt voor de vastgoedportefeuille, o.b.v. de BBK-voorschriften (Besluit Begroting en Verantwoording), het werkelijke interne rentepercentage doorbelast. Dit rentepercentage kan jaarlijks fluctueren en was voor de vastgoedportefeuille in 2019 0,3% in 2020 0,2% en in 2021 0,25%. In de Programmabegroting 2022 is vooralsnog een rentepercentage voor 2022 aangehouden van 0,5%.

Deze rentewijzigingen van de afgelopen jaren hebben wel invloed gehad op het gemeentelijk financieringssysteem, maar niet op de lopende externe huurovereenkomsten. Voor de nieuwe huurovereenkomsten met externen wordt voorzichtigheidshalve 2,75% in rekening gebracht om de fluctuaties van de komende jaren op te vangen omdat deze contracten ook langjarig worden afgesloten.

8.1.5.2 Indexering

Voor de prijsindex van de materiële kosten en opbrengsten is bij de MPGK 2018, conform Programmabegroting 2019, bij het reële scenario uitgegaan van 1,4%. Voor de MPGK 2019 bedroeg, conform Programmabegroting 2020, de kostenindexering 1,45% en de opbrengstindexering 2,5%. Voor de MPGK 2020 bedroeg deze 2% voor de kostenindexering en 2,4% voor de opbrengstenindexering.

Niet alle kosten worden geïndexeerd. Zo worden de jaarlijkse kapitaallasten (rente en afschrijving) niet geïndexeerd. Als gevolg daarvan werkt de indexering sterker door in de opbrengsten (huurverhoging), dan in de kosten.

In de Programmabegroting 2022 bedraagt de kostenindexering 2022 1,4. Deze indexering is conform interne richtlijnen een op een overgenomen maar staat gelet op de oorlog in Oekraïne sterk onder druk met name bij onderhoudskosten en lijkt gezien de huidige verwachtingen niet reëel. De opbrengstindexering voor 2022 bedraagt 1,45% en is van toepassing op alle interne verhuringen.

Voor de opbrengstindexering 2022 is voor de objecten verhuurd aan externen in de huurovereenkomst opgenomen hoe de huur (jaarlijks) wordt geïndexeerd. Algemeen wordt hier ook het consumentenprijsindexcijfer alle bestedingen van het CBS aangehouden, welk voor 2022 2,7% bedraagt.

8.1.5.3 Leegstand

De leegstand wordt gedefinieerd als het aantal m² bruto vloeroppervlakte (BVO) dat niet verhuurd is. Vanuit financieel oogpunt wordt leegstand aangemerkt als huurdering ofwel het verschil tussen de potentiële bruto huuroopbrengsten en de werkelijke gerealiseerde netto huuroopbrengsten. De leegstand van een (deel)portefeuille wordt weergegeven in percentage van de maximaal te realiseren huuroopbrengst (bruto huuroopbrengst).



Bij een hoogconjunctuur zou de frictieleegstand ongeveer 2% bedragen. Dit percentage van 2% is ook meegenomen in de kostprijs- huurberekeningen die worden gehanteerd voor de berekening van business cases.

8.1.6 RISICO'S

In paragraaf 1.2 is de aanpak en de systematiek van het risicomanagement reeds toegelicht. Anders dan bij de projecten wordt er voor de vastgoedportefeuille geen scenarioanalyse uitgevoerd. Alleen het reële scenario wordt uitgewerkt. Voor het bepalen van de toprisico's bij het bezit, beheer en exploiteren van gemeentelijk vastgoed, is mede gekeken naar het rapport van Twynstra Gudde uit 2016 ¹⁷. In deze rapportage wordt een lijst van 18 risico's benoemd, waaruit de portefeuillemanagers van het gemeentelijk vastgoed van de gemeente Maastricht een zevental toprisico's hebben gefilterd. Ook voor de vastgoedportefeuille worden van deze risico's de belangrijkste benoemd en nader toegelicht. Daarnaast is begin 2020 een nieuw risico opgedoken als gevolg van de Coronacrisis (paragraaf 8.1.6.3).

De volgende toprisico's zijn van toepassing op de gehele vastgoedportefeuille:

1. Duurzaamheidsrisico's, paragraaf 8.1.6.1;
2. Veiligheid van gebouwen, paragraaf 8.1.6.2;
3. Gevolgen van de Coronacrisis, paragraaf 8.1.6.3.

De overige toprisico's worden per deelportefeuille nader toegelicht:

4. Leegstand;
5. Bezetting van accommodaties (risico op te lage bezetting);
6. Onderhoudsvoorziening;
7. Politieke besluitvorming;
8. Demografische druk (o.a. vergrijzing, krimp).

8.1.6.1 Duurzaamheidsrisico's

De doelen aangaande duurzaamheid zijn duidelijk. Voor het behalen van de ambities moet er zowel qua uren (tijd) als qua geld extra geïnvesteerd worden bovenop de reguliere programma's. Extra middelen voor duurzaamheid zijn niet voorzien in de reguliere programma's. Om toch stappen te kunnen zetten, vindt regelmatig overleg plaats zowel intern tussen de organisatieonderdelen als extern met de markt. Voor de duurzame ambities die volgen vanuit het coalitieprogramma 2018-2022 wordt uitgegaan van een sluitende business case voor alle werkzaamheden (met een terugverdientijd die kleiner is dan 10 jaar) die uitgevoerd worden. Hiermee zouden als het goed is, de benodigde kosten gedekt zijn. Tot op dit moment zijn de benaderde huurders niet erg meegaand met dit project gebleken. Dat komt met name door de afgelopen corona periode waarin iedere vorm van extra financiële bijdragen niet als positief werd gezien. De verwachting is echter dat vanaf 2022, door de significant stijgende energieprijzen, dit risico wat meer naar de achtergrond verdwijnt en huurders toch willen gaan investeren in duurzaamheid.

Het grootste risico blijft overeind bij het nemen van maatregelen met een langere terugverdientijd dan 10 jaar die bij grotere renovaties/verbouw momenten genomen dienen te worden. Hiervoor zijn geen financiële middelen voorhanden en praktijkvoorbeelden laten zien dat de benodigde financiële

¹⁷ Rapport Twynstra Gudde, Onderzoek Risicomanagement Gemeentelijk vastgoed 2016



middelen ook nog eens van dermate grote proporties zijn dat het volledig verduurzamen van de portefeuille een grote uitdaging zal zijn de komende jaren.

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

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

Hierdoor wordt het leggen van zonnepanelen sterk wordt bemoeilijkt. .

In 2021 zijn nadere scans uitgevoerd bij gemeentelijke panden waar panelen liggen om te bekijken wat precies wel en niet door de verzekeraar wordt geaccepteerd. . De nieuwbouw bij het MECC kan door eisen van de verzekeraar niet van zonnepanelen worden voorzien. De aanwezige panelen op overige daken (bestaande bouw) mogen allemaal blijven liggen maar daar waar nieuwe panelen geplaatst worden zal altijd een akkoord van de verzekeraar moeten volgen.

8.1.6.2 Veiligheid van gebouwen

De (on)veiligheid van gebouwen is een actueel thema. De laatste jaren zijn diverse incidenten in gemeentelijke gebouwen in den lande in de media geweest. Dit doet het besef groeien dat wanneer niet duidelijk vastligt wie welke verantwoordelijkheden draagt, dit effecten heeft voor het beheersen van risico's. Voor ieder object liggen de afspraken en verantwoordelijkheden inzake veiligheid duidelijk vast in de huurovereenkomsten. Binnen de gemeente worden de afspraken vastgezet in contracten met aannemers om wettelijke verplichtingen te borgen.

Daar waar huurders aan zet 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.

8.1.6.3 Gevolgen van de Coronacrisis

Het effect van de coronacrisis op de vastgoedportefeuille van de gemeente Maastricht is dat de gemeente in 2020 is gestart met het aanbieden van huurbetalingsregelingen en het opschorten van huurinvordering. Inmiddels is de mogelijkheid geboden om huurofstel aan te vragen voor de periode 15 maart 2020 tot en met 31 maart 2022. Het College heeft op 6 april 2021 een huurkortingsregeling vastgesteld voor de commerciële verhuur van gemeentelijk vastgoed voor de periode 15 maart 2020 t/m 31 maart 2021. Deze huurders of erfpachters konden in aanmerking komen voor een huurkorting indien ze het gehuurde niet of slechts beperkt hadden kunnen gebruiken als gevolg van de door de overheid opgelegde coronamaatregelen en sprake was van meer dan 30% omzetverlies ten opzichte van 2019.

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

De financiële dekking voor bovenstaande regeling is voorzien in de voorziening dubieuze debiteuren. Bij het opmaken van de jaarrekening 2021 is in navolging van de maandelijkse monitoring van de debiteurenpositie ook een inschatting gemaakt van het risico agv de uitstel van betalingsregelingen. Daarnaast is ook het reguliere debiteurenrisico in kaart gebracht Het uitgangspunt hierbij is om de voorziening als achtervang te houden indien uiteindelijk toch niet aan de betalingsverplichtingen voldaan kan worden. Na het collegebesluit op 22 februari 2022 zijn alle betreffende huurders



geïnformeerd dat ze opnieuw een aanvraag kunnen doen conform de vaste lastenmethode. Aangezien eerst duidelijk moet worden hoeveel aanvragen er worden gedaan en wat hiervan de financiële consequenties zijn zal bij de volgende P&C momenten hier nader over gerapporteerd worden.

Voor 2022 zal er, net als in 2021, vooralsnog ook sprake zijn van een omzetcorrectie maar die wordt voorzien in de reguliere exploitatie Bebouwd Onroerend Goed.

In de cijfermatige opstelling van de resultaten en de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen van de vastgoedportefeuille voor 2022 is daarom met de gevolgen van de Coronacrisis geen rekening gehouden.

8.1.7 RESULTATEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

De resultaten zoals opgenomen in de jaarrekening 2020, het verwachte bedrijfsresultaat voor 2021 en de resultaten van de reële risico-inschatting op basis van de in paragraaf 8.1.6 gedefinieerde risico's zullen per deelportefeuille verder worden toegelicht in de komende paragrafen.

8.2 Onderwijshuisvesting (primair, voortgezet en speciaal)

8.2.1 ALGEMEEN

In tegenstelling tot de andere vastgoed-objecten zijn de schoolgebouwen geen juridisch eigendom van de gemeente. De schoolbesturen zijn juridisch eigenaar. De gemeente heeft daarentegen wel het zogenaamd economisch claimrecht. Dit betekent dat wanneer het schoolbestuur een schoolgebouw "teruggeeft" aan de gemeente, het gebouw vervolgens aan de onderwijsfunctie wordt onttrokken. Dit gebeurt in de regel omdat de locatie of een deel van het schoolgebouw vanwege de daling van het aantal leerlingen niet langer benodigd is om te voorzien in voldoende onderwijshuisvesting. Hiermee komt het juridisch eigendom van het gebouw 'om niet' terug naar de gemeente. De gemeente is vervolgens vrij om een andere invulling aan het gebouw te geven dan wel het gebouw af te stoten. Het (financiële) risico van een nieuwe invulling komt daarmee ook volledig bij de gemeente te liggen. Daar waar sprake is van gedeeltelijke leegstand in de nog in gebruik zijnde schoolgebouwen, heeft de gemeente geen zicht op de leegstand binnen de schoolgebouwen.

De portefeuille onderwijshuisvesting betreft per 31.12.2021 in totaal 82 objecten. Tot deze panden onderwijshuisvesting behoren: schoolgebouwen die in eigendom zijn van schoolbesturen inclusief dislocaties en nevenvestigingen, panden (tijdelijk) zonder onderwijsbestemming (door bijvoorbeeld leegstand of een multi-functionele accommodatie), bewegingsonderwijs gerelateerde binnensportaccommodaties en gymzalen behorende bij een schoolgebouw (in pandig/onder één dak). Niet tot panden onderwijshuisvesting behoren de eventuele huurpanden voor tijdelijke onderwijsvoorzieningen.

8.2.2 ONTWIKKELINGEN

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



1. Spreidingsbeleid / Integraal Huisvestingsplan (IHP), paragraaf 8.2.2.1
2. Strategische Portefeuillesturing, paragraaf 8.2.2.2
3. Verkopen, paragraaf 8.2.2.3
4. Leegstand, paragraaf 8.2.2.4
5. Investeringsopgave, paragraaf 8.2.2.5

8.2.2.1 Spreidingsbeleid / Integraal Huisvestingsplan (IHP)

Integrale Huisvestingplannen Onderwijs Algemeen

Investerings in onderwijshuisvesting gebeuren op basis van het Integraal Huisvestingsplan (IHP). Hoofdzakelijk wordt in een IHP opgenomen wat de vraag en het aanbod is voor wat betreft onderwijshuisvesting, nu en in de toekomst en rekening houdend met relevante (maatschappelijke) ontwikkelingen. Hierin heeft duurzaamheid met betrekking tot nieuwbouw, uitbreiding en renovatie van schoolgebouwen een prominente plek ingenomen bij de investeringen in onderwijsaccommodaties. De gemeente heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en energie. Zo wil de gemeente Maastricht in 2030 klimaatneutraal zijn. Het voor rekening van de gemeente nemen van de investeringskosten voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG) en het programma van eisen frisse scholen en past in deze ambitie.

Integraal Huisvestingsplan Kindcentra

De Raad heeft op 17 december 2019 het IHP Primair Onderwijs & Speciaal Onderwijs Kindcentra 2020-2036 vastgesteld. Hiermee wordt de ingezette lijn van het geleidelijk samenvoegen van scholen en kinderopvang tot (integrale) kindcentra op strategische plekken in de stad verder bestendigd. Het IHP biedt hiermee een antwoord op ontwikkelingen van ontgroening, leegstand, onderwijsinnovatie en verduurzaming.

Het IHP Kindcentra is een strategisch huisvestingsplan en kijkt specifiek naar de komende vier jaren. Op basis van dit plan kunnen schoolbesturen in samenspraak met kinderopvangorganisaties een aanvraag indienen voor een voorziening in onderwijshuisvesting. Het plan geeft de prioritering aan en of er sprake is van (vervangende) nieuwbouw, uitbreiding of renovatie incl. verduurzaming.

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

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

Gedurende de periode van actualisatie van het IHP hebben de sectorraden van het Primair en Voortgezet Onderwijs en de Vereniging Nederlandse Gemeenten een voorstel tot wetwijziging opgesteld om gemeenten en schoolbesturen meer in staat te stellen om hun gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de (kwaliteit van) onderwijshuisvesting waar te maken.

Het voorstel beschrijft een aantal maatregelen die de beoogde gezamenlijke verantwoordelijkheid moet borgen en die meer evenwicht brengt in de relatie tussen gemeenten en schoolbesturen. Binnen het huidige stelsel zijn de beschikbare middelen – mede door de uitname in 2015 uit het gemeentefonds – meer dan onvoldoende, en biedt de bestaande regelgeving onvoldoende houvast om efficiënt met middelen om te gaan.

Samengevat geeft het huisvestingsvoorstel tot wetwijziging het volgende weer:



- Gemeenten en schoolbesturen stellen gezamenlijk een meerjarig Integraal Huisvestingsplan op, waarover Op Overeenstemming Gericht Overleg (OGOO) gevoerd wordt en dat in de plaats treedt van de bestaande jaarcyclus. Het IHP dient een reikwijdte van ten minste 16 jaar te hebben, waarvan de 1^{ste} vier jaar 'hard' zijn en de volgende 12 jaar het karakter van een beleidsvoornemen heeft. Voor de 1^{ste} vier jaar maken gemeenten en schoolbesturen bindende afspraken over de participatie in de financiering en reserveert de gemeente de benodigde financiële middelen in de gemeentebegroting, na goedkeuring daartoe van de Raad.
- De manier waarop het begrip 'renovatie' een plek in het stelsel kan krijgen, ook weer met een wettelijke basis.
- Schoolbesturen stellen verplicht een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) op waarin onderhoudswerkzaamheden en te besteden middelen zijn aangegeven.
- Het investeringsverbod als beschreven in de Wet op het Primair Onderwijs wordt aangepast en versoepeld.

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

In deze verordening is eveneens opgenomen dat het IHP elke 4 jaar wordt geactualiseerd. Het streven is derhalve om het IHP Kindcentra te herijken en al dan niet bij te stellen in 2022/2023 en uiterlijk aan de gemeenteraad voor te leggen ter besluitvorming in 2024.

Integraal Huisvestingsplan Voortgezet Onderwijs

Vanwege de 'onderbezette' bovenbouwgroepen in de drie scholengemeenschappen, als gevolg van de ontgroening en de terugloop van leerlingen, heeft het schoolbestuur (LVO) in samenspraak met de gemeente en andere onderwijspartners in de stad een educatieve visie (Masterplan (her)inrichting voortgezet onderwijs en huisvesting Maastricht) voor de lange termijn uitgewerkt. De medezeggenschapsraden van alle scholen hebben ingestemd met het Masterplan. Als afgeleide hiervan heeft LVO in maart 2021 de 'toekomstvisie aanbod Voortgezet onderwijs Maastricht' gepresenteerd.

Het beoogde eindscenario streeft ernaar om in Maastricht een breed onderwijsaanbod aan te bieden aan beide zijden van de Maas in de vorm van een drietal brede schoolgemeenschappen.

Voor Maastricht West betekent dit, dat het huidige Bonnefantencollege aan de Eenhoornsingel de onderwijslocatie zal blijven. Voor Maastricht Oost wordt het voortgezet onderwijs op twee locaties gegeven. Namelijk op het Bernard Lievegoed College (Vrije School) en de 'Campus Oost'. Deze campus Oost bestaande uit een samenvoeging van het Porta Mosana College, St. Maartenscollege, VMBO Maastricht, de Praktijkschool Terra Nigra en het Novo College. Hiervoor wordt gezocht naar een geschikte plek aan de Groene Loper waarbij ten behoeve van de beroepskolom de samenwerking met het Vista College wordt opgezocht.

Voor het internationaal voortgezet onderwijs ('Secondary') is met betrekking tot het United World College Maastricht (UWCM) reeds een voorbereidingskrediet verleend van € 500.000,- in het Programma Onderwijshuisvesting 2018 om de uitbreidingsmogelijkheden te onderzoeken. De benodigde vooronderzoeken zijn inmiddels afgerond en de resultaten worden meegenomen in het IHP VO. Vanwege het toenemende aantal leerlingen de afgelopen jaren is hier voor het UWC begin 2020 tijdelijke uitbreiding gerealiseerd.

Om te komen tot een drietal brede scholen is het noodzakelijk om een integraal huisvestingsplan op te



stellen voor de komende jaren. Naar verwachting zal eind 2022 een IHP voor het voorgezet onderwijs worden vastgesteld door de Raad. Mede afhankelijk van de snelheid waarmee besluiten kunnen worden genomen door stichting LVO en een onderzoek naar inpassing van de onderwijsgebouwen aan de groene loper.

8.2.2.2 Strategische portefeuillesturing

De implementatie van strategische portefeuillesturing is één van de grotere doorontwikkelingen voor de Vastgoedportefeuille. In 2019 is de analyse van de volledige portefeuille samengevat in een portefeuilleplan, aan de hand waarvan de kernvoorraad in de gemeentelijke vastgoedportefeuille geïdentificeerd kan worden.

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

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

Voorvloeiend uit het IHP Kindcentra zijn in 2021 voorbereidingen getroffen voor de uitbreiding van de Bernard Lievegoedschool middels aankoop van de Randwycksingel 25, zijn de onderzoeken opgestart voor de nieuwbouw van Kern-Kindcentrum (KKC) West in Belfort (o.a. J.F.Kennedy en Emile Wesley scholen), nieuwbouw van kindcentrum Scharn, nieuwbouw en restauratie van KKC de Groene Loper en renovatie van de Dynamiek en Petrus en Paulus in Wolder. Vervolgens worden in 2022 opgestart de planvoorbereiding voor de renovatie van kindcentrum de Vlinderboom.

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

In 2021 zijn geen voormalige onderwijsaccommodaties overgeheveld naar de reguliere vastgoedportefeuille (BOG).

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

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

In 2021 is het leegstandbeheer van de Hunnenweg 2-4 overgedragen van Maximus naar Ad Hoc. Op basis van de gemeentelijke beleidsmatige uitgangspunten is tijdelijke invulling gegeven aan dit pand door huisvesting van het Werkhuis in het schoolgebouw en een sociaal-cultureel initiatief in de gymzaal.

Het voormalig schoolgebouw aan de Severenstraat 18 staat al geruime tijd leeg en is nog in eigendom van MosaLira. Teruglevering aan de gemeente is complex vanwege het eigendom van de grond dat door de rechtsvoorganger van MosaLira om niet is verkregen. Met het schoolbestuur is overeengekomen dat deze inhoudelijke discussie wordt voorgelegd aan het kantongerecht.

Met de in 2020 gerealiseerde tijdelijke uitbreiding aan de Porseleinstraat ten behoeve van het speciaal onderwijs (SO) wordt geen onderwijs meer gegeven aan de Mariënwaard 51 (Don Bosco). Met het



schoolbestuur lopen gesprekken over de teruglevering van het pand naar de gemeente in relatie tot achterstallig onderhoud.

Van de vier klaslokalen tijdelijke uitbreiding (noodunits) ten behoeve van het SO aan de Porseleinstraat, worden twee klaslokalen verplaatst naar het kindcentrum in Wolder in 2022. Van de overige twee klaslokalen aan de Porseleinstraat wordt de huurverplichting overgenomen door MosaLira.

Ook is een onderzoek gestart naar het centraliseren van de huidige versnipperde locaties van IKC Samen Wyck op 1 locatie, te weten Sint Maartenspoort 2. De eerste resultaten zijn begin 2022 bekend gemaakt en hier wordt vanuit onderwijsbeleid vervolg aan gegeven in 2022, al dan niet als onderdeel van het actualiseren van het IHP Kindcentra.

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

Voor de realisatie van het kern-kindcentrum (KKC) in Belfort is in 2021 de Ebenistendreef 100 aangekocht van stichting Radar. Dit perceel wordt na sloop van het pand toegevoegd aan het plangebied van de nieuwbouw van het KKC. Hierdoor wordt tevens de Gentiaanstraat tijdelijk verhuurd aan stichting Radar en wordt een perceel grond aangeboden binnen het plangebied 'Keurmeestersplein' zodat men kan terugkeren in Belfort.

De verschuiving naar Integrale Kindcentra in het primair onderwijs zal mogelijk ook gevolgen hebben voor de binnensportaccommodaties. Hierbij is er een sterke afhankelijkheid van de ontwikkelingen in het onderwijs. Het spreidingsplan binnensportaccommodaties, inclusief locaties voor bewegingsonderwijs, zal naar verwachting Q3 2022 aan de Raad worden voorgelegd.

8.2.2.3 Verkopen

Vanwege de ontwikkelingen binnen het onderwijsveld (vergrijzing, ontgroening, spreidingsplannen) zal per vrijkomend object onderzocht worden of wordt overgegaan tot verkoop, herbestemming of sloop. In 2021 zijn geen panden verkocht.

8.2.2.4 Leegstand

De huuropbrengsten (van vooral kinderopvangorganisaties) van leegstaande onderwijslokalen hebben bijgedragen aan de totale financiering van het programma onderwijshuisvesting. De Raad van State heeft echter beslist dat de gemeenten geen huurafracht meer van schoolbesturen mogen vorderen, wanneer deze leegstaande lokalen door de schoolbesturen worden onderverhuurd aan derden, tenzij de gemeente aantoonbare kosten heeft gemaakt voor het onderbrengen van die derden in het schoolgebouw.

Bij investeringen in (ver)nieuwbouw, renovatie of uitbreiding van Kindcentra, waarbij meerdere voorzieningen worden samengevoegd, kan het voorkomen dat de gemeente moet investeren om huisvesting te realiseren voor kinderopvang. De investeringskosten voor deze functies zijn afgedekt door het investeringskrediet dat de gemeente beschikbaar stelt voor de bouw van het gehele IKC.

De gemeente heeft naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State in 2015 onderzoek laten doen naar een marktconforme huurprijs voor de verhuur aan kinderopvangorganisaties in schoolgebouwen. Dit heeft geresulteerd in een stadsbreed huurtarief voor verhuur van ruimtes aan een kinderopvangorganisatie binnen een kindcentrum.



Naast deze huurtarieven maken schoolbesturen en kinderopvang onderling afspraken over een af te dragen vergoeding voor exploitatiekosten (bijv. energiekosten, schoonmaak, etc.).

In de Verordening is opgenomen dat dit stadsbreed huurtarief specifiek van toepassing is op de peuteropvang vanwege de relatie met gemeentelijke verantwoordelijkheid op het gebied van vroeg- en voorschoolse educatie (VVE-beleid). Bij eventuele investeringen door de gemeente in andere vormen van kinderopvang is de kadernota grond- en vastgoed beleid van toepassing voor wat betreft het huurtarief. Deze moet dan marktconform en minimaal kostprijs dekkend zijn. In voorkomende gevallen kan op een locatie sprake zijn van bijzondere omstandigheden waardoor afgeweken kan/moet worden van dit vastgesteld beleid. Denk hierbij aan mede investeringen door de kinderopvang of bijzondere kostenverhogende huisvesting elementen (zoals restauratiekosten of grondsanering). Dit wordt verwerkt in de business case van het project welke ter bestuurlijke besluitvorming wordt voorgelegd.

8.2.2.5 Investeringsopgave

De gemeente investeert vanuit het IHP Primair Onderwijs ruim 45 miljoen euro in de verbetering van de huisvesting van het primair onderwijs, zowel in renovatie, in verduurzaming en in nieuwbouw. De besluitvorming rondom de investeringen en dekkingsmiddelen voor het Voortgezet Onderwijs worden eind 2022 verwacht. In de Kaderbrief 2019 (uitvoeringsprogramma) is reeds opgenomen dat er in totaal een bedrag van circa € 98 mln. aan investeringsruimte is gereserveerd voor de verplichtingen voortvloeiend uit IHP Primair Onderwijs en IHP Voortgezet onderwijs.

Echter is het ook bekend dat deze reserveringen in de praktijk naar alle waarschijnlijkheid niet toereikend zullen zijn. Zo is in het IHP Kindcentra nog geen rekening gehouden met indexering en bijkomende kostenposten (denk aan grondkosten, locatie gebonden kosten, tijdelijke huisvesting, etc.). Ook zijn de gestegen bouwrijzen van grote invloed. De totaal benodigde investering wordt per locatie/ per business case inzichtelijk gemaakt. De mogelijke tekorten zijn recent gesignaleerd in de formatiedossiers naar aanleiding van de gemeenteraadsverkiezingen.

8.2.3 RISICO'S

De volgende risico's worden ten aanzien van de deelportefeuille onderwijs verder uitgewerkt:

1. Leegstand, paragraaf 8.2.3.1
2. Bezetting van accommodaties (risico op te lage bezetting), paragraaf 8.2.3.2
3. Onderhoudsvoorziening, paragraaf 8.2.3.3
4. Politieke besluitvorming, paragraaf 8.2.3.4
5. Demografische druk (o.a. vergrijzing, krimp), paragraaf 8.2.3.5
6. Investerings IHP Kindcentra 2020-2036, paragraaf 8.2.3.6

Eind 2021 heeft de risicoanalyse van de deelportefeuille onderwijs plaatsgevonden met peildatum 01.01.2022. Deze deelportefeuille beschikt niet over een post onvoorzien. In deze risicoanalyse is, behoudens het risico van de vrijkomende schoolgebouwen vanwege de demografische ontwikkeling, en als gevolg van een aantal ontwikkelingen waarvan het nog niet zeker is wat de feitelijke uitwerkingen zullen zijn, moeilijk een financiële risicoreservering te kwantificeren.

8.2.3.1 Leegstand

Het risico van leegstand binnen de schoolgebouwen ligt bij de schoolbesturen. Pas als de schoolbesturen de leegstaande schoolgebouwen overdragen aan de gemeente is het een risico voor



de gemeente, zie ook het volgende risico paragraaf 8.2.3.2, bezetting van accommodaties. Bij het risico demografische druk, paragraaf 8.2.3.5, zijn de gevolgen beschreven van de leegstand in schoolgebouwen die niet langer de onderwijsbestemming hebben.

Het leegstandbeheer voor 2021/2022 is als volgt:

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

-Hunnenweg 2-4: school incl. gymzaal (perceel 2): beoogde locatie voor het voortgezet onderwijs aan de Groene Loper. In 2021 in leegstandbeheer ondergebracht bij Ad Hoc en tijdelijk in gebruik door het Werkhuis. Deze locatie komt mogelijk in aanmerking als tijdelijke huisvesting voor basisschool Scharn of de Dynamiek als gevolg van de bouwplannen;

-Stellendaal 15 (perceel 1): per Q2 2022 tijdelijk in gebruik als vrijplaats. Dit voormalig schoolgebouw wordt over ca. 1,5 jaar te koop aangeboden aan Stienstra, houder van het voorkeursrecht St. Maartenslaan. Met de ontwikkeling van het DSM hoofdkantoor wordt dit voorkeursrecht verlegd naar de Stellendaal.

-Rijksweg 70: betreft het voormalig schoolgebouw van OBS de Perroen en is per februari 2022 in gebruik als tijdelijke dislocatie van het speciaal onderwijs aan de Porseleinstraat. Dit pand blijft in eigendom bij de gemeente en wordt 'verhuurd' aan MosaLira, waarvoor de gemeente een vergoeding voor het eigenaren onderhoud ontvangt.

8.2.3.2 Bezetting van accommodaties

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

8.2.3.3 Onderhoudsvoorziening

Per 1 januari 2015 is het volledige onderhoud van de scholen in het primair- en speciaal onderwijs overgeheveld naar de schoolbesturen. De gemeente zal geen aanvragen meer ontvangen voor een financiële bijdrage in de kosten van onderhoud. Een situatie die al sinds 2005 geldt voor het voortgezet onderwijs. De gemeente kan wel nog worden aangesproken op zgn. constructiefouten (w.o. asbestsaneringen). In het kader van de verwachte vrijkomende schoolgebouwen zullen een aantal locaties de komende jaren aan de gemeente worden terug geleverd.

De gebouwen die afgelopen jaren aan de onderwijsfunctie zijn onttrokken en daarmee weer juridisch eigendom van de gemeente worden, zijn aan een bouwkundige NEN 2767 inspectie onderworpen en opgenomen in het reguliere onderhoudsregime van de gemeente Maastricht. Als uit de bouwkundige inspectie blijkt dat sprake is van achterstallig onderhoud wordt in overleg tussen gemeente en



schoolbestuur vastgesteld welk deel hiervan voor rekening van het schoolbestuur komt. Hierbij verstrekt het schoolbestuur zelf opdracht voor het uitvoeren van de werkzaamheden, of het schoolbestuur vergoedt de kosten aan de gemeente die vervolgens de werkzaamheden laat uitvoeren. Voor deze panden zullen herbestemmingen (verkoop, verhuur, sloop) worden gezocht. Het exploitatierisico van deze schoolgebouwen is daarna voor de reguliere vastgoedportefeuille van de gemeente.

Het is gebruikelijk dat een schoolbestuur de posten achterstallig onderhoud als een geldsom aan de gemeente voldoet. In het kader van herbestemming of verkoop kan het voorkomen dat een onderhoudsvoorziening is gecreëerd in het kader van de terug levering, maar deze niet aangesproken hoeft te worden (een 'overschot').

Binnen de lopende huisvesting projecten IHP Kindcentra zijn tekorten waarneembaar ten opzichte van het beschikbaar budget. Het kan voorkomen dat een schoolgebouw aan de gemeente wordt terug geleverd, maar dat het gezien de tekorten wenselijk is dat het schoolbestuur de onderhoudsreserveringen bijdraagt in het huisvestingproject. Hiermee zou een 'tekort' ontstaan wanneer de gemeente het schoolgebouw in eigendom krijgt en weer zou verhuren, voor wat betreft de onderhoudsverplichting als verhuurder. Medio 2022 wordt een interne memo uitgewerkt waarin een beeld wordt geschetst van deze overschotten en tekorten en wordt voorgesteld om een brede onderhoudsvoorziening te creëren voor deze panden.

8.2.3.4 Politieke besluitvorming

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

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

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

1. De Raad wordt op een nader te bepalen manier betrokken bij de businesscases voortvloeiend uit het IHP, waarbij ook het krediet ter votering aan de Raad wordt voorgelegd;
2. In de businesscases worden bij de keuze voor nieuwbouw de afwegingen nieuwbouw versus renovatie financieel onderbouwd opgenomen waarbij in geval van nieuwbouw de extra investeringen voor volledig energieneutraal (ENG) ten opzichte van BENG inzichtelijk worden gemaakt en aan de raad worden voorgelegd.

De financiële consequenties van het jaarlijks door het college vast te stellen programma onderwijshuisvesting worden in de begroting verwerkt. Er is geen financiële ruimte voor eventuele spoedaanvragen of calamiteiten. Het feit dat er geen voorziening is om te kunnen inspelen op spoedaanvragen en/of calamiteiten kan betekenen dat zaken mogelijk niet adequaat kunnen worden opgepakt.



Evenals voorgaande jaren zou er voor 2022 en de volgende jaren voor spoedaanvragen en calamiteiten een bedrag per jaar beschikbaar moeten zijn. Dit bedrag is gelijk aan het reële risico 2021.

8.2.3.5 Demografische druk

In paragraaf 8.2.2.1 is reeds beschreven dat de integrale huisvestingsplannen voor zowel Primair als Voortgezet Onderwijs mede een gevolg zijn van vergrijzing/ontgroening en wat dit voor de betreffende huisvesting betekent.

Speciaal –en voortgezet speciaal onderwijs

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

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

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

Gymnastieksalen

De beleidsafdeling Sport zal beleidsmatige keuzes maken om de locaties van het bewegingsonderwijs aan te laten sluiten bij het vernieuwde IHP Kindcentra. Middels een college- en raadsvoorstel “2^e tranche toekomstbestendige binnensportlocaties” wordt in 2022 duidelijkheid verwacht over de toekomstige spreiding van binnensportaccommodaties en eventuele afstoot van bestaande locaties.

De betrokken organisatieonderdelen BO Sociaal, Vastgoed en Maastricht Sport hebben samen een protocol afgesproken over de handelwijze bij het afstoten van de binnen-sportaccommodaties/gymnastieksalen.

In verband met het risico van herbestemming was voor de 1^e tranche toekomstig bestendige binnensportlocaties een frictiebudget gevormd. Kosten als sloopkosten, maar ook doorlopende exploitatiekosten gedurende leegstand, ontoegankelijk maken gebouw, afzetten terrein in verband met mogelijke sloop, afboeken resterende boekwaarde, etc. zijn ten laste van dit budget gebracht. Telkens zodra bleek dat het gereserveerde budget voor de vrijgekomen binnensportaccommodatie/ gymzaal voor bijvoorbeeld sloopkosten niet nodig was, is dit bedrag vrijgefallen. Per 31.12.2021 zijn alle betreffende gymzalen afgestoten (gesloopt, verhuurd of verkocht).



Het reële scenario van de vrijkomende schoolgebouwen in het PO en VO wordt momenteel nog geschat op PM. Het betreft hier met name de afhandeling van de openstaande af te handelen kapitaallasten. Er wordt steeds naar gestreefd om de leegstaande schoolgebouwen te verkopen of daarvoor een nieuwe invulling te vinden om zodoende het financiële risico zo laag mogelijk te houden. Tot 1997 werden de schoolgebouwen voor het voortgezet onderwijs via een bijdrage door de rijksoverheid gefinancierd. Hierdoor hebben sommige schoolgebouwen voor het voortgezet onderwijs geen dan wel een geringe boekwaarde. Het gemeentelijke risico is hiermee enigszins beperkt. Op het moment dat onderwijshuisvesting in 1997 werd gedecentraliseerd van de rijksoverheid naar de gemeente werd voor de gebouwen een afschrijvingstermijn van 60 jaar gehanteerd.

In 2018 is het Masterplan herinrichting voortgezet onderwijs (VO) vastgesteld en dit wordt in 2022 nader uitgewerkt tot een Integraal Huisvestingsplan. Al eerder is er budget beschikbaar gesteld voor het spreidingsplan VO, zijnde voorbereidingskredieten voor zowel onderzoeken naar de locaties in Oost als West. Alle bestaande kredieten zullen opgaan in het nieuwe nog vast te stellen IHP VO. In de kaderbrief 2019 is reeds aangegeven dat er nog forse investeringen in de huisvesting van het VO noodzakelijk zijn en is in totaal € 98 mln. gereserveerd, rekening houdend met het IHP Kindcentra.

8.2.3.6. Investerings IHP Kindcentra 2020-2036

De dekking middels MJIP gelden, die ingezet worden voor het IHP Kindcentra, worden niet jaarlijks geïndexeerd. Dit niet indexeren vormt een risico voor de benodigde budgetten. De kosten zullen immers ieder jaar stijgen maar de MJIP gelden zullen niet mee geïndexeerd worden.

Een ander risico betreft de financiële uitgangspunten uit het IHP Kindcentra 2020-2036 (par. 4.1), waaronder het risico dat diverse bijkomende kosten niet verwerkt zijn in de doorrekening (o.a. eventuele kosten voor verwerving, sloop, locatie specifieke kosten, etc.). Deze kosten zijn veelal locatieafhankelijk en worden per businesscase inzichtelijk gemaakt evenals de benodigde dekking. Deze risico's zijn vooralsnog niet becijferd en daarnaast wordt eventuele dekking van deze risico's niet voorzien in de onderwijsportefeuille van Vastgoed, maar dient het beleidsveld Onderwijs hierin te voorzien.

Het totale risico voor onderwijshuisvesting wordt op basis van de risicoanalyse ingeschat op:

Omschrijving risico	Risicoreservering in €
Leegstand	
Bezetting van accommodaties per jaar	
Onderhoudsvoorziening	
Politieke Besluitvorming per jaar	
Demografische druk	
Investerings IHP Kindcentra 2020-2036	
Totaal	€ 100.000 per jaar + PM

Het resterende risico voor onderwijshuisvesting wordt daarmee ingeschat op basis van de huidige analyse: **PM + € 100.000 per jaar**. Omdat de deelportefeuille Onderwijshuisvesting niet beschikt over een post onvoorzien, wordt het risico volledig meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 8.6).



8.2.4 HERONTWIKKELINGSPANDEN

Zie paragraaf 8.2.3.1 Leegstand voor informatie over de panden Bergmansweg 1-2, Hunnenweg 2-4, Stellendaal 15 en Rijksweg 70.

De voormalige schoolgebouwen voor SO aan de Severenstraat 18 en Marienwaard 51 zijn beiden nog in eigendom bij MosaLira.

Voor de Severenstraat 18 loopt een inhoudelijke discussie met het schoolbestuur over de terug levering van het gebouw naar de gemeente, en specifiek de reikwijdte van het zogeheten economisch claimrecht. Wanneer dit pand in eigendom zou komen van de gemeente, dan is herbestemming aan de orde. Hiervoor zijn reeds meerdere interne en externe initiatieven aangedragen. Voor het pand Marienwaard 51 is sprake van veel achterstallig onderhoud. De gemeente is in gesprek met MosaLira over de condities van terug levering van het gebouw. Wanneer dit gebouw eigendom van de gemeente wordt, dan wordt in eerste instantie gezocht naar (tijdelijke) invulling voor initiatieven waarvoor de gemeente een huisvestingplicht heeft of waarbij de gemeente een belang heeft.

Als gevolg van de ontwikkeling van KKC de Groene Loper wordt verwacht dat de gemeente het eigendom verkrijgt van de schoolgebouwen aan de Regentesselaan 2 (Nutsschool) en de Bergmansweg 100 (OBS de Regenboog). Dit kan pas plaatsvinden na oplevering van het nieuwe KKC. Volgens de laatste planning is dit op zijn vroegst medio/eind 2024. Ook is gedeeltelijke opname voorzien van de leerlingen van de Letterdoes. Hiervoor zal de multifunctionele accommodatie aan het Old Hickoryplein 100 niet meer nodig zijn voor onderwijs en bewegingsonderwijs. Dit pand is eigendom van woningcorporatie Servatius. De gemeente zal minimaal een jaar voor oplevering van het KKC in gesprek treden met Servatius over de gevolgen en een eventuele herbestemming.

Als gevolg van de realisatie van het KKC in Belfort worden de scholen John F. Kennedy en Emile Wesly samengevoegd in een nieuw te realiseren kindcentrum. Hierdoor zal het schoolgebouw van de Emile Wesly aan de Beeldsnijdersdreef 201 aan de gemeente worden terug geleverd. Dit gebeurt na oplevering van de nieuwbouw en dit zal naar verwachting medio 2024 zijn.

8.2.5 RESULTATEN ONDERWIJSPORTEUILLE

8.2.5.1 Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat (exclusief resultaat apparaatskosten en kapitaallasten) komt in 2021 uit op een positief resultaat van ruim € 62.000,-. Het saldo bijzondere baten/lasten komt uit op € 62.000,- negatief. Het overall resultaat is daarmee neutraal. Dit resultaat wordt met name veroorzaakt door wijziging van de verzekeringspremies (incl.) verhoging van het eigen risico en relatief grote schadegevallen. En door het opnemen van interne apparaatskosten als gevolg van de financiële druk op de projectbudgetten IHP Kindcentra.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2021	Resultaat bijzondere baten / lasten 2021
Portefeuille onderwijshuisvesting	€ 62.000,-	-/- € 62.000,-



8.2.5.2 Vooruitblik

Naar verwachting zullen als uitvloeisel van de integrale huisvestingsplannen in het PO en VO nog meer voormalige schoolgebouwen vrij gaan komen, zoals reeds in paragraaf 8.2.4 beschreven. Hiervoor dient een nieuwe invulling gevonden te worden. In eerste instantie zullen er dan met name leegstandskosten gemaakt worden maar uiteindelijk zal er na invulling ook wellicht gezorgd kunnen worden voor een (éénmalig) positiever resultaat bijzondere baten/lasten in de toekomst. Wanneer deze panden vrijkomen is nog niet duidelijk. Het verwachte reguliere resultaat (exclusief de in paragraaf 8.2.3 benoemde risico's) van onderwijshuisvesting voor 2022 is dan ook geraamd op nihil. In onderstaande tabel is het verwacht resultaat voor 2022 opgenomen inclusief de in paragraaf 8.2.3 gekwantificeerde risico's. Bij de actualisatie van het IHP Kindcentra en bij het IHP VO wordt onderzocht in hoeverre de budgetten aangepast moeten en kunnen worden in relatie tot werkelijk benodigde kosten.

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2021
Portefeuille onderwijshuisvesting	PM	-/- € 100.000

8.3. Sportaccommodaties

8.3.1 ALGEMEEN

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 Boulodrome, die ook door Vastgoed rechtstreeks wordt verhuurd.

Zodra sportaccommodaties op grond van besluitvorming met betrekking tot beleidswijziging niet langer voor sportdoeleinden zullen worden aangewend, vraagt de afwikkeling van de restantboekwaarden bij deze besluitvorming om expliciete aandacht.

In de sportaccommodaties kan onderscheid worden gemaakt in:

- buitensportaccommodaties;
- binnensportaccommodaties (onderwijsgerelateerd en overig);
- Geusseltbad;
- Geusseltstadion.

Conform de Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2012 worden de sportaccommodaties op kostprijsdekkende basis bij de uitvoeringsorganisatie Maastricht Sport in gebruik gegeven. Via de begroting worden budgetten voor kosten van beheer, eigenarenonderhoud, belastingen en verzekeringen aan Vastgoed beschikbaar gesteld. Op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording mogen interne onderdelen van de gemeente namelijk niet langer huurovereenkomsten met elkaar sluiten.



8.3.2 ONTWIKKELINGEN

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

1. Spreidingsplan Sport 8.3.2.1
2. Strategische Portefeuillesturing, paragraaf 8.3.2.2
3. Verkopen, paragraaf 8.3.2.3
4. Leegstand, paragraaf 8.3.2.4

8.3.2.1 Spreidingsplan Sport

In 2013 is de Sportnota 2020 vastgesteld. Ten aanzien van *buitensportaccommodaties* bleef de ambitie van het spreidingsbeleid voor de pijler ‘accommodaties’ overeind, maar de uitvoering werd afhankelijk gesteld van de mogelijkheden en initiatieven die zich zouden aandienen. Op 27 februari 2018 heeft de Raad ingestemd met de actualisatie Spreidingsplan Buitensport; waardoor het eerder vastgestelde spreidingsbeleid gehandhaafd bleef tot en met 2020. Bij Raadsinformatiebrief van juni 2020 is gemeld dat de buitensportaccommodaties Daalhof en Wolder niet dwingend zullen worden afgebouwd. De verenigingen (beiden erpachter van de ondergrond van hun kleedclubgebouw) krijgen de gelegenheid hun erfpachtrechten met 20 jaar te verlengen zodra deze expireren, om zodoende perspectief te hebben in verband met nieuwe investeringen, bijvoorbeeld voor noodzakelijk groot onderhoud. Hier wordt momenteel aan gewerkt. Evenzo wordt verlenging van het erfpachtrecht van VV GeusseltSport voorbereid. Dit erfpachtrecht werd niet genoemd in de aangehaalde RIB.

Sinds april 2020 is de voetbalaccommodatie De Heeg aan het gemeentelijk sport-vastgoedareaal onttrokken. In 2021 is er een erfpachtrecht gevestigd ten gunste van het Bikepark dat wegens planontwikkeling niet langer aan de Groene Loper kon blijven. Per medio 2021 is de voetbalaccommodatie aan de Toustruwe onttrokken aan genoemd areaal. De velden worden aangewend voor stadslandbouw of natuurontwikkeling. Voor de kantine c.a. is een plan ontwikkeld voor 10-jarig gebruik ten behoeve van ZMP-ers. Dit zal zijn beslag moeten krijgen in de loop van 2022; dat deel van de locatie wordt dan in erfpacht gegeven aan een corporatie of een samenwerkingsverband.

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.

Ten aanzien van de binnensportaccommodaties is vastgelegd dat ze goed bereikbaar, toegankelijk, schoon, heel, veilig en betaalbaar dienen te zijn. Waar nodig worden vrijgekomen accommodaties herbestemd of gesloten. De gemeenteraad heeft in 2015 daartoe de uitvoeringsnota ‘toekomstbestendige binnensportaccommodaties’ vastgesteld. Vanwege de herschikking van schoolgebouwen, sporttechnische- en maatschappelijke ontwikkelingen, zullen er ook minder binnensportaccommodaties nodig zijn.

In 2022 is het nieuwe integraal beleid voor de spreiding van binnensportaccommodaties voorzien, de zogeheten ‘2e Tranche Binnensportaccommodaties’.



Deze 2e tranche binnensportaccommodaties richt zich op het toekomstbestendig maken van het aanbod van binnensportaccommodaties. Belangrijke ontwikkelrichtingen die in de nota concreet worden gemaakt zijn vernieuwende huisvesting van het bewegingsonderwijs en aanpassing van het aanbod voor de binnensportverenigingen.

Voor de vernieuwing van het bewegingsonderwijs wordt aangesloten bij de ontwikkelingen in het Primair-, Speciaal-, en Voortgezet Onderwijs. In en rondom de kindcentra zal worden ingezet op uitdagende schoolpleinen, beweegpleinen en binnensportaccommodaties die geschikt zijn voor modern bewegingsonderwijs. Voor wat betreft het aanbod voor de binnensportverenigingen wordt ingezet op aanpassing van het accommodatieaanbod aan de dalende vraag/behoefte van die verenigingen. Waar nodig worden overtollig verklaarde accommodaties herbestemd of gesloten.

Tarievennota's

Eind 2017 is de nieuwe Tarievennota - gebaseerd op de vastgestelde kaders in de sportnota (tarieven eerlijker en simpeler) - door de Raad vastgesteld. De voorgestelde tarievenstructuur heeft geleid tot nieuwe dekkingspercentages en tarieven. Met name voor de buitensport zijn de tarieven toegenomen. De verhoogde tarieven hebben niet geleid tot een verminderde vraag naar sportaccommodaties. Echter hierbij is niet uitgesloten dat dit voor de komende jaren alsnog kan gebeuren. Indien dit zich voordoet, zal dat gevolgen hebben voor de vastgoedportefeuille.

8.3.2.2 Strategische Portefeuillesturing

Voor de portefeuille binnensport heeft er in 2017 een analyse in het kader van strategische portefeuillesturing plaatsgevonden. Daaruit is gebleken dat de grootste ontwikkelingen waar deze deelportefeuille sport mee te maken krijgt, in de vorige paragraaf 8.3.2.1 'spreidingsplan sport' zijn omschreven.

In de portefeuille buitensport hebben de laatste jaren diverse accommodaties hun sportbestemming verloren: Widelanken (vml. sportterrein Caberg – nu openbaar groen), Burgemeester Limpensweg 7 (vml. sportterrein Borgharen – nu hondensportterrein), Akersteenweg/Oude Molenweg (vml. sportterrein Scharn – wordt wellicht buurtpark), Judeaweg (vml. sportterrein Limmel – nu wateropvangbekken), Negenputruwe 11 (vml. Mosae Petanca – opgegaan in spp West), Pastoor Moormansstraat 20 (vml. sportterrein Boschpoort – nu buurtpark), Op de Bos 82 (vml. tennisaccommodatie Itteren – nu hondensportterrein), Maastrichterweg 7 (vml. sportterrein De Heeg – nu Bikepark), Toustruwe (vml. sportterrein – wordt stadslandbouw/natuur/locatieZMP-ers).

Hiermee is de beleidslijn om meer richting kwaliteitssportparken te gaan duidelijk zichtbaar.

8.3.2.3 Verkopen

Ten aanzien van de sportportefeuille zijn vooralsnog geen verkopen voorzien in 2022.

8.3.2.4 Leegstand

Zoals onder paragraaf 8.3.2.2 is beschreven, zijn de afgelopen jaren diverse buitensportaccommodaties aan het sportareaal onttrokken. De meeste locaties kregen inmiddels een nieuwe invulling of daar wordt momenteel aan gewerkt. Er is sprake van leegstand van twee voormalige accommodaties, te weten Heer-Demertstraat (uitsluitend één veld) en Scharn-



Akersteenweg (uitsluitend twee velden). Deze locaties vormen geen kraakrisico aangezien de kleedclubgebouwen in 2020 resp. 2021 werden gesloopt. Hier is sprake van periodiek onderhoud (maaien) van het terrein en incidenteel herstel van hekwerk. De locatie Heer-Demertstraat blijft in portefeuille als potentiële bouwlocatie. De locatie Scharn-Akersteenweg wordt thans onderzocht als locatie voor twee wadi's in combinatie met een buurtpark. Alsdan is het waarschijnlijk dat dit terrein deels in erfpacht wordt gegeven en deels intern wordt overgeheveld van Vastgoed naar Ruimte (als openbare voorziening).

De aan bewegingsonderwijs gerelateerde binnensportaccommodaties worden beheerd en geëxploiteerd door Maastricht Sport. Laatstgenoemde verzorgt derhalve ook de ingebruikgeving aan onderwijsstichtingen en verhuur aan sportgebruikers. Indien een binnensportaccommodatie niet volledig wordt benut qua capaciteit, dan ligt dit risico van (gedeeltelijk) leegstand in eerste instantie bij Maastricht Sport. Mocht een accommodatie volgens het beleidskader niet meer benodigd zijn voor bewegingsonderwijs en/of sportgebruik dan zal de accommodatie volledig in eigendom komen van Vastgoed en zal een eventuele herbestemming worden onderzocht.

8.3.3 RISICO'S

De volgende risico's worden ten aanzien van de sportportefeuille verder uitgewerkt:

1. Leegstand, paragraaf 8.3.3.1
2. Bezetting van accommodaties (risico op te lage bezetting), paragraaf 8.3.3.2
3. Onderhoudsvoorziening, paragraaf 8.3.3.3
4. Politieke besluitvorming, paragraaf 8.3.3.4
5. Demografische druk (o.a. vergrijzing, krimp), paragraaf 8.3.3.5

De risicoanalyse voor de portefeuille sportaccommodaties is per 01.01.2021 geactualiseerd. De portefeuille sportaccommodaties beschikt niet over een post onvoorzien.

8.3.3.1 Leegstand

Zie ook het gestelde onder paragraaf 8.3.2.4. Gedurende enige tijd wordt voor één buiten gebruik gestelde buitensportaccommodatie gewerkt aan een andere invulling. De kosten die samenhangen met de leegstand (ozb en waterschapslasten, maaien velden, incidenteel herstel hekwerk) komen ten laste van het frictiebudget buitensport.

Met betrekking tot de kosten die gemoeid waren met de sloop van het gebouw in Boschpoort, het aanpassen van de voormalige tennisaccommodatie Itteren (sloop van de banen), het verwijderen van de versleten kunstgrasmat in De Heeg, de sloop van de kantine van Scharn-Akersteenweg en het ontmantelen van de velden aan de Toustruwe werd met succes een verzoek gedaan voor inzet van de Krimpgelden (Regeling Krimpgelden Maastricht-Heuvelland 2016-2020 met uitloop naar 2022). Deze posten zijn dan ook verder niet meer meegenomen in de risicoanalyse van de deelportefeuille Sportaccommodaties.

Bij onttrekking aan de sportexploitatie van sportvelden/accommodaties dient aan de orde te komen, wat te doen met de eventuele restant boekwaarden van de vrijgekomen accommodaties, waarbij wordt aangetekend dat Sportbeleid doorgaans een onttrekking initieert en zo'n afgestoten buitensportaccommodatie nadien zelden een sportbestemming behoudt. Omdat de deelportefeuille



Sportaccommodaties niet beschikt over een post onvoorzien, maar wel over een voorziening frictiekosten leeggekomen buitensportaccommodaties wordt het risico niet meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 8.6). De voorziening is vooralsnog voldoende om alle risico's te dekken.

Bij de besluitvorming in 2022 met betrekking tot de 2^e tranche binnensportaccommodaties zal ten aanzien van de aan de sportfunctie te onttrekken 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 pre-begroting 2021 van juni 2020 besloten dat deze locaties worden gesloten in het kader van de bezuinigingsopgave. Tussen Vastgoed en Maastricht Sport is overeengekomen dat gymzaal Mariaberg per 1 april 2022 uit beheer gaat bij Maastricht Sport en de sportzaal aan de Marienwaard per 1 oktober 2022.

In bovenstaand raadsbesluit is geen rekening gehouden met frictiekosten als gevolg van (tijdelijke) leegstand van de binnensportaccommodaties. In de nog vast te stellen beleidsnotitie 2^e tranche binnensportaccommodaties wordt ingezet op een aparte voorziening voor dergelijke frictiekosten, waarin ook bovengenoemde beide binnensportaccommodaties worden opgenomen. Mocht de Raad hier positief over besluiten, dan vervalt de risicoreservering.

8.3.3.2 Bezetting van accommodaties

De sportaccommodaties zijn als geheel in gebruik bij de gemeentelijke sportorganisatie Maastricht Sport, alwaar het risico ligt ten aanzien van de bezettingsgraad van deze voorzieningen. Dat geldt niet voor 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 nieuwe kunstgrasmat die voor veel denkbare activiteiten beschermd c.q. afgedekt moet worden hetgeen tijdrovend en kostbaar is;
- de maximering qua uren dat de grasmat gebruikt mag worden (voor welke activiteit dan ook) op basis van de garantiebepalingen van de leverancier.

Bovendien is er vooralsnog nauwelijks vraag naar een alternatief gebruik van het Geusseltstadion.

8.3.3.3 Onderhoudsvoorziening

De onderhoudsvoorziening is bepaald voor zowel de binnen- als de buitensportaccommodaties en is gebaseerd op (geactualiseerde) meerjarenonderhoudsplannen. Het risico bij de onderhoudsvoorziening bestaat veelal uit onvoorziene omstandigheden zoals calamiteiten en dito verborgen gebreken.

8.3.3.4 Politieke besluitvorming

In het Raadsbesluit over pre-begroting 2021 van juni 2020 is opgenomen dat, vooruitlopend op de 2^e tranche binnensportaccommodaties, gymzaal Mariaberg geen functie meer heeft voor wat betreft bewegingsonderwijs. Deze gymzaal is per 1 januari 2022 ondergebracht in de BOG-portefeuille en



wordt tijdelijk verhuurd aan SCM boxing welke optreedt als hoofdhuurder. Sportgebruikers zijn in overleg herplaatst naar andere binnensportaccommodaties.

In 2021 is gebleken dat de sportzaal aan de Marienwaard niet meer benodigd is voor bewegingsonderwijs voor de enige overgebleven school voor speciaal onderwijs in dit gebied, de Talententuin. Deze school heeft wegens verplaatsing van een gedeelte van de leerlingen naar de Porseleinstraat voldoende sportcapaciteit met hun eigen inpandige gymzaal.

Overige locaties en sporthallen volgen via de besluitvorming over het raadsvoorstel 2e tranche Binnensportaccommodaties. Dit raadsvoorstel is gekoppeld aan de besluitvorming van de raad over het IHP Kindcentra en het IHP VO en is voorzien per eind 2022. Mocht besluitvorming over het IHP VO uitblijven dan wordt onderzocht in hoeverre het VO 'losgekoppeld' kan worden van de nota 2^e tranche zodat er geen stagnatie ontstaat voor alle binnensport locaties.

Vooruitlopend op bestuurlijke besluitvorming over de nota 2e tranche binnensportaccommodaties heeft de gemeenteraad in februari 2022 ingestemd met het verlenen van een voorbereidingskrediet voor de planvorming van nieuwe of te renoveren gymzalen in Scharn, aan de Groene Loper en de Heeg, en een sportzaal in Belfort. Het streven is om de planvorming, besluitvorming en realisatie zo veel als mogelijk aan te laten sluiten op de planning van de huisvestingprojecten voortvloeiend uit het IHP Kindcentra.

Hiernaast zijn er nog binnensportaccommodaties die gebruikt worden voor bewegingsonderwijs, maar niet in eigendom zijn van de gemeente. Dit zijn veelal inpandige gymzalen en in eigendom van het schoolbestuur. Schoolbesturen in het PO en SO ontvangen van de gemeente een jaarlijkse exploitatiekostenvergoeding en schoolbesturen in het VO ontvangen dit van het Rijk. Deze niet-gemeentelijke binnensportaccommodaties maken geen onderdeel uit van deze MPGV.

8.3.3.5 Demografische druk

Vergrijzing en krimp hebben gevolgen en risico's voor de sportportefeuille; mogelijk zal dit leiden tot afstoten van accommodaties door de gemeentelijke sportorganisatie waardoor hiervoor (hetzij de gebouwen hetzij de ondergronden na sloop) een andere aanwending moet worden gevonden. Afgezien van de eerdergenoemde buitensportaccommodaties waar dit al speelt, is het risico op dit moment niet te kwantificeren.

Het totale risico o.b.v. de risicoanalyse wordt ingeschat op:

#	Omschrijving risico	Risicoreservering in €
1	Leegstand	
2	Bezetting van accommodaties	
3	Onderhoudsvoorziening	
4	Politieke Besluitvorming	
5	Demografische druk	
Totaal		PM

Het totale risico sportaccommodaties wordt daarmee ingeschat op basis van de huidige risicoanalyse op € 35.000 + PM.



8.3.4 HERONTWIKKELINGSPANDEN

Het voormalige clubgebouw Scharn-Akersteenweg is in 2021 gesloopt. Het voormalige clubgebouw aan de Toustruwe is momenteel in beheer bij onze leegstandsbeheerder maar wordt vermoedelijk in de loop van 2022 gesloopt. Voor de accommodaties Borgharen, Itteren en De Heeg is een nieuwe partij gevonden; die gebouwen blijven in stand en zijn in erfpacht uitgegeven. Voor eventuele her te ontwikkelen binnensportaccommodaties wordt verwezen naar paragraaf 8.3.3.5 'demografische druk'.

8.3.5 RESULTATEN SPORTACCOMMODATIES

8.3.5.1 Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat (exclusief resultaat apparaatskosten) 2021 ziet er als volgt uit:

Binnensport	€ 29.000 positief
Buitensport	€ 4.000 positief
Geusseltstadion	€ 21.000 negatief
Geusseltbad	€ 57.000 positief

Er zijn in 2021 geen bijzondere lasten geweest. Alle leegstandskosten zijn ten laste gebracht van de voorziening frictiekosten leegkomende buitensportlocaties.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2021	Resultaat bijzondere baten / lasten 2021
Portefeuille sportaccommodaties	+/- € 69.000	-

8.3.5.2 Vooruitblik

Voor 2022 wordt voor de portefeuille voor binnensport en buitensport minimaal een neutraal resultaat verwacht. Gelet op de coronacrisis is dat voor het Geusseltstadion geenszins helder omdat onduidelijk is of de BVO MVV de betalingsregeling in het kader van de coronacrisis kan nakomen. Ook is het thans de vraag of de verleende huurkorting overeind blijft (de BVO MVV moet de eerder overlegde voorlopige cijfers onderbouwen).

Voor het Geusseltbad geldt dat het resultaat over 2021 niet leidt tot een positieve(re) verwachting voor 2022. Op basis van de position paper voor het Geusseltbad kan € 1,3 mio worden geïnvesteerd in onvoorziene zaken die niet in de MJOP staan óf die wel in de MJOP staan maar omwille van 10-jarig onderhoud naar voren worden gehaald zodat het bad hopelijk slechts één langere periode gesloten hoeft te worden.

De te verwachten resultaten kunnen worden beïnvloed door het manifesteren van risico's waar op dit moment, nog geen inschatting van te maken is en daarom zijn gekwantificeerd als PM.

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2022
Portefeuille sportaccommodaties	PM	-/- € 35.000 + PM



8.4 Bebouwd onroerend goed (BOG)

8.4.1 ALGEMEEN

Per 1 januari 2021 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 2012). Primair wordt getracht op objectniveau kostendekkendheid te realiseren. Indien dit niet afdoende is, wordt er gestreefd om zo veel mogelijk verlieslijdende objecten af te stoten (te verkopen) of een andere invulling te geven. De dan nog resterende tekorten komen ten laste van de gemeentebrede algemene reserve.

8.4.2 ONTWIKKELINGEN

De volgende ontwikkelingen worden ten aanzien van de BOG-portefeuille verder uitgewerkt:

1. Strategische Portefeuillesturing, paragraaf 8.4.2.1
2. Verkopen, paragraaf 8.4.2.2
3. Leegstand, paragraaf 8.4.2.3

8.4.2.1 Strategische Portefeuillesturing

De implementatie van strategische portefeuillesturing is één van de grotere doorontwikkelingen voor de Vastgoedportefeuille. De huidige vastgoedportefeuille is volledig in kaart gebracht en de vastgoedkeuzemogelijkheden per object zijn in 2019 gebundeld in een portefeuilleplan voor de vastgoedportefeuille.

Ten aanzien van de SCM-panden (sociale, cultureel, maatschappelijk) is geconcludeerd dat hier de grootste ontwikkelingen gaande zijn waar de portefeuille mee te maken krijgt. De ontwikkelingen zijn per beleidsveld uitgewerkt en zijn geactualiseerd naar status 01.01.2022.

SCM-onderdeel 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 filmpaleis Lumière, 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 worden een aantal speerpunten genoemd die van belang zijn voor het gemeentelijk vastgoed:



- De stad houdt hoogwaardige voorzieningen in stand voor het presenteren en faciliteren van de cultuurmakers en maakt dubbelgebruik van sociale voorzieningen mogelijk;
- Ondersteunen van de kunstvakopleidingen door adequate huisvesting op een nieuwe locatie;
- Werkplaatsen realiseren voor talentontwikkeling op het gebied van muziek;
- Internationalisering bevorderen door faciliteiten voor artist in residence te creëren;
- Leegstand, via uitbesteding aan beheerders, tijdelijk beschikbaar maken voor cultuurmakers;
- Gemeentelijk vastgoed strategisch inzetten om startende kunstenaars te faciliteren;
- Sluitende businessplannen voor experimenten zijn geen vereiste maar initiatiefnemers dienen wel te voldoen aan de noodzakelijke voorwaarden wat betreft Veiligheid & Milieu en de tijdelijkheid van zo'n voorziening te aanvaarden. Deze voorzieningen worden met name in voormalige industriële gebieden gezocht¹⁸.

Inmiddels zijn er door het College drie beleidsstukken vastgesteld die voortkomen uit de cultuurvisie: het broedplaatsenbeleid, het atelierbeleid en het vrijplaatsenbeleid. Deze drie stukken worden onderstaand nader toegelicht en er is een koppeling gemaakt met de gevolgen van deze beleidskeuzes voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Broedplaatsenbeleid (2019)

Dit is in 2019 uitgewerkt in het Plan van aanpak start-ups, broedplaatsen en incubators (2019). Hierbinnen worden starters en nieuwe economische activiteiten gehuisvest die met name gericht zijn op economische groei¹⁹. Sinds 2019 richt de gemeente zich daarbij op twee speerpunten: het ontwikkelen van fysieke plekken waar startende bedrijven een aantal jaren kunnen groeien (1) en het begeleiden van starters en start-ups in hun groei proces (2). Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het versterken van het netwerk, de financiering of het bedrijfsmodel. Jaarlijks investeert de gemeente hier (sinds 2019) € 150.000,- in.

Atelierbeleid 2022-2024

Het Atelierbeleid is een van de uitwerkingen van de Cultuurvisie 2020 en door het college vastgesteld op 15 februari 2022. Middels het atelierbeleid worden (startende) professionele kunstenaars gehuisvest die met name gericht zijn op artistieke groei binnen een culturele carrière. De uitvoering ligt grotendeels in handen van atelierorganisatie Stichting Ateliers Maastricht (SAM). Met het geactualiseerde atelierbeleid krijgt SAM de ruimte om meer slagen te maken, met name op het vlak van talentontwikkeling en het meer zichtbaar maken van de kunst. Het doel hiervan is om de 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 aandachtswijken²⁰.

Vooralsnog zijn er geen mogelijkheden binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille om ateliers toe te voegen. Hiervoor wordt nu ook door cultuur de samenwerking opgezocht 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 ligt wel een aanknopingspunt in ons gemeentelijk

¹⁸ Cultuurvisie 2020 "Cultuur maakt Maastricht, Maastricht maakt cultuur", vastgesteld op 29-11-2019 door de Raad.

¹⁹ Plan van aanpak start-ups, broedplaatsen en incubators, 2019

²⁰ RIB "Actualisatie Atelierbeleid 2022-2024", vastgesteld op 15-2-2022 door het College van B&W.



vastgoed: de gymzaal aan de Kasteel Schaloenstraat 8 die nu wordt ingezet als werkatelier. Er is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de realisatie van zes permanente woon-werkateliers op dit adres voor startende creatieve makers. Hierover dient nog afzonderlijke besluitvorming plaats te vinden²¹.

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 zijn 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 gebruikt²².

Aanvullend heeft de gemeente het faciliteren van vrijplaatsen in 2021 uitbesteed aan leegstandsbeheerders. De leegstandsbeheerders zijn via een aanbesteding geworven en worden gestimuleerd om vrijplaatsen te faciliteren en goed gebruik te borgen. Ook wordt deze beheerder gevraagd niet alleen als beheerder op te treden, maar ook als ondersteuner van initiatieven op het gebied van zelfwerkzaamheid en zelfbeheer.

Een aantal specifieke ontwikkelingen op pandniveau is onderstaand verder uitgewerkt:

- **Timmerfabriek:** Vanaf 2019 is er naar een invulling gezocht voor het resterende Timmerfabriek-Zuid gedeelte. Dit is de expositieruimte op de 1^e verdieping en de ruimte op de BG die door de Muziekgieterij tijdens de verbouwing werd gebruikt. Eind 2019 is de ruimte tijdelijk verhuurd aan Intro in Situ (voor 1 jaar). De ruimte is per 1-1-2021 opgeleverd door Intro in Situ en inmiddels is de verhuring van Tifa Zuid op de markt gezet door een externe makelaar waarbij partijen uitgenodigd worden om met een gebruikersplan voor deze locatie te komen. Inmiddels is een partij geselecteerd waarmee een intentieovereenkomst is gesloten. Het streven is om per 1 mei 2022 duidelijkheid te hebben over de haalbaarheid van de verhuring en vanaf september 2022 het gebouw in gebruik te laten nemen. Met name de aspecten bestemmingsplan en brandveiligheid zijn hierbij risico's en kunnen mogelijk voor een vertraging zorgen. Voor de definitieve verhuring dient er wel eerst goedkeuring door het College gegeven te worden;
- **Herhuisvestingsonderzoek Culturele Instellingen:** Het bouwproject Centre Ceramique is eind 2021 voorlopig opgeleverd, er resteren nog een paar kleine punten. De locatie Sint Maartenspoort 2 is in de zomer van 2021 vrijgekomen door vertrek van de muziekschool naar het Centre Ceramique. Hiervoor loopt een herbestemmingsonderzoek en dit is nader uitgewerkt in paragraaf 8.4.4.2.
- **Broedplaatsen:** In 2019 heeft Stichting Ateliers Maastricht (SAM) een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor de mogelijkheid van een culturele broedplaats in Francois de Veyestraat 8. Dit heeft niet geresulteerd in een sluitende businesscase waardoor er in 2020 verder onderzoek heeft plaatsgevonden naar de mogelijkheden om hier een broedplaats te vestigen. Ook dit

²¹ Collegevoorstel " Ruimte voor verbeelding en vakmanschap- Actualisatie Ateliersbeleid 2022-2024", vastgesteld op 15-2-2022 door het College van B&W

²² RIB Vrijplaatsenbeleid, april 2021



heeft niet geleid tot een sluitende businesscase. Nu worden de mogelijkheden onderzocht om deze locatie via de aanbesteding leegstandsbeheer in te zetten als broedplaats voor stichting Qeske. Daarnaast wordt door de DSM-ontwikkeling de broedplaats van de Sint Maartenslaan 26 verplaatst naar de Boschstraat 45. De verwachting is dat na de zomer van 2022 deze volledig in gebruik kan worden genomen.

SCM-onderdeel Sociaal en Maatschappelijk

Voor de Sociaal en Maatschappelijke panden is in paragraaf 8.1.3.4 reeds het Integraal Accommodatiebeleid (IAB) omschreven maar zijn de volgende pand-specifieke ontwikkelingen nog relevant om te benoemen:

- Maastrichterweg 2b- Kinderboerderij De Heeg: Onderzoek heeft uitgewezen dat het bedrijfsplan voor uitbreiding van het aantal dagbestedingsplekken vooralsnog financieel niet haalbaar is. De kinderboerderij is, met behulp van de Koninklijke Nederlandse Heidemaatschappij, bezig met het uitwerken van een toekomstplan. Gesprekken met de beleidsafdeling Sociaal lopen nog hierover. In de bestaande bouw zijn voor uitbreiding van dagbestedingsplekken geen mogelijkheden. Voor de tijdelijkheid zijn er daarvoor in 2020 units geplaatst.
- Statensingel 9-11: Vanwege Corona is er voor de nachtopvang van het Leger des Heils tijdelijk uitgeweken naar vml. Penitiare instelling Overmaze. In de tussentijd zijn er onderhoudswerkzaamheden aan het pand uitgevoerd om het weer up to date te krijgen en is de locatie op 1 april 2022 opnieuw in gebruik genomen.

Ten aanzien van het portefeuille-deel overige panden het volgende.

Gemeentelijke huisvesting, kantoren en overige bedrijfsruimten, en woningen

De analyse met betrekking tot de ontwikkelingen van deze overige vastgoed categorieën geeft het volgende resultaat.

Ten aanzien van de *gemeentelijke huisvesting* zijn in relatie tot de andere portefeuilles, nog relatief weinig concrete afstotingen aan de orde.

Op dit moment is alleen het mogelijk afstoten van Sint Maartenspoort 2 – Kumulus west aan de orde (Zie ook paragraaf 8.4.4.2).

Wel zal de nodige aandacht worden besteed aan het optimaliseren van de gebruiksmogelijkheden van de bestaande gemeentelijke huisvestingsaccommodaties. Zo is in 2019 het gedeelte van Ankerkade 275, dat verhuurd was aan Arriva, toegevoegd aan de gemeentelijke huisvesting ter plaatse. In 2020 zijn aanpassingen t.a.v. brandveiligheid in het Theater aan het Vrijthof uitgevoerd en opgeleverd per februari 2021. Inmiddels loopt hier een onderzoek naar mogelijkheden voor het realiseren van een middenzaal. Ten slotte heeft er ook een onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijke gebouwaanpassingen van Randwycksingel 22 en Mosae Forum 10 om zodoende de verhuurmogelijkheden te kunnen vergroten. Vanwege de Corona crisis is dit onderzoek uitgesteld en zal in de loop van 2022 moeten blijken of dit gaat leiden tot aanpassingen van de gebouwen.

Voor de *kantoren en overige bedrijfsruimten* is de strategie voor deze deelportefeuille vooral zorgen voor gezonde exploitaties, het zo veel mogelijk behouden van panden en het zorgen voor beleidsmatig gewenste invullingen. Er zijn tevens een aantal forse investeringen gedaan zoals bijvoorbeeld de investering in het Mecc-complex (zie paragraaf 5.3.3) en waar mogelijk worden de exploitatiemogelijkheden van panden verbeterd.



Ten aanzien van de *woningen* is reeds in 2012 bepaald dat deze, verdeeld over een aantal jaarschijven, afgestoten zouden worden. In 2022 zullen de laatste verkopen gerealiseerd worden (zie paragraaf 8.4.2.2). De woonportefeuille is daardoor nog maar heel beperkt en bestaat met name uit woningen die nog een raakvlak met een beleidsveld hebben (bijvoorbeeld een dienstwoning bij een gemeenschapshuis).

Wonen boven Winkels Maastricht N.V. (WbWM)

Dit onderdeel van de portefeuille omvat de overname van de gemeentelijke beheerdersrol voor de verbonden partij NV Wonen boven Winkels Maastricht. Deze NV is in 1992 opgericht met als doel leegstaande etages in de binnenstad van Maastricht te transformeren tot wooneenheden voor – primair – studenten. Dit om verloedering van panden tegen te gaan, de levendigheid in de binnenstad buiten winkeltijden te vergroten én studenten woonruimte in de binnenstad aan te bieden. Aandeelhouders zijn de Gemeente Maastricht, de Universiteit Maastricht en woningcorporatie Woonpunt, elk voor 1/3^e deel. De volledige financiering van de portefeuille van de NV loopt via de Gemeente Maastricht.

Momenteel heeft de NV 471 eenheden in beheer, waarvan 14 eenheden bedrijfsmatig onroerend goed (winkels) betreffen. Het merendeel van de wooneenheden heeft een huur onder de liberalisatiegrens. Er worden geen nieuwe eenheden meer toegevoegd. Het merendeel van de wooneenheden heeft een huur onder de liberalisatiegrens. Het dagelijks beheer, operationele directievoering en de bedrijfsvoering wordt uitgevoerd door VB&T.

Door ontwikkelingen op de markt en de hoge onrendabele toppen heeft de (toenmalige) Raad van Commissarissen WbWM in 2015 besloten om de portefeuille niet verder uit te breiden en de lopende projecten stop te zetten. Door verder geen ontwikkelactiviteiten meer op te zetten is het karakter van de vennootschap veranderd van een ontwikkelorganisatie naar een beheerorganisatie. De aandacht is komen te liggen op waarde-behoud van het gerealiseerde vastgoed en verbetering van de financiële positie van de NV WbWM. Fundamenteel is en wordt gekeken naar mogelijke/wenselijke toekomstscenario's voor de vastgoedportefeuille van de NV WbWM. Hieromtrent zullen in 2022/2023 nadere voorstellen worden gedaan.

8.4.2.2 Verkopen

De voorbereidingen voor de verkopen van de woningen Ambyerstraat Zuid 72, Brigidastraat 63 en 63A, Daalstraat 56, Kapelaanstraat 72 en 73 zijn vanaf september 2021 opgepakt maar hebben niet meer tot resultaten in 2021 mogen leiden. Met deze huurders is opnieuw contact opgenomen waarvan Kapelaanstraat 73 heeft aangegeven te willen kopen. De woning Daalstraat 56 was vrij van huur en is in maart 2022 verkocht. Bij een concrete verkoop zal met Wonen verder worden afgestemd over het wel of niet opnemen van een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht. De effecten hiervan op de verkoopwaarden zijn onderzocht. Onlangs is besloten het pand Ambyerstraat Zuid 72 vooralsnog niet te verkopen en in portefeuille te houden. Mocht zich een beter moment voordoen voor verkoop, dan zal dat alsnog opgepakt worden.

8.4.2.3 Leegstand

Vanwege de aantrekkende vastgoedmarkt is er vanaf 2016 sprake van meer vraag naar vastgoed en kreeg de gemeentelijke vastgoedportefeuille voor het eerst te maken met leegstandspercentages die vergelijkbaar zijn met de gezonde frictieleegstand (2%). De verwachting was dat dit ook in 2020 nog verder zou doorzetten. Dit lage leegstandspercentage wordt naast de aantrekkende economie mede veroorzaakt door het sturen op het afstoten van vastgoed dat niet langer voor beleidsdoeleinden benodigd is. Zo werd voor de BOG-portefeuille in de MPGV 2014 nog een leegstandspercentage



geschat van 9,5% en dit bleek bij de MPGV 2015 nog maar 8% te bedragen. In de MPGV 2016 bedroeg het werkelijke leegstandspercentage voor de BOG-portefeuille 4,6% en bij de MPGV 2017 bedroeg dit 2,9%. Vanwege het niet langer intern factureren van huren kan voor de MPGV 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 2021 uit op 3,6% (5% in 2020). Voor alle leegstaande panden lopen momenteel onderhandelingen over verhuur of worden businesscases uitgewerkt. Op dit moment is echter wel nog onvoldoende duidelijk of de Corona Crisis invloed gaat hebben op het leegstandspercentage. Dit heeft zowel in 2020 als in 2021 nog niet geleid tot extra leegstand. De vrijkomende panden Bogaardenstraat 35 b en Gentiaanstraat 3 zijn inmiddels weer gevuld met nieuwe verhuringen. Ook zijn er indeplaatsstellingen gerealiseerd in 2021 en begin 2022 voor Bemelergrubbe 15 en Jekerstraat 49. In 2021 is de voormalige gymzaal in Mariaberg overgedragen van Onderwijs naar de BOG-portefeuille. Er is 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. Hierover dient er voor 1 augustus 2022 duidelijkheid te zijn. Op korte termijn is een leegstand te verwachten voor Elisabeth Strouvenlaan 51a (slechts 100 m2) en Maastrichter Pastoorstraat 25 (vanaf september 2022). De Mariastraat 13 is voor diverse beleidsfuncties gereserveerd geweest en is nu nog in afwachting van een reactie van een potentiële verplaatser. Voor deze panden worden pro-actief voorstellen gemaakt waardoor getracht wordt leegstandskosten zoveel mogelijk te voorkomen.

Ten aanzien van het leegstandsbeheer heeft er in 2021 opnieuw een aanbesteding plaatsgevonden. Hiermee is het leegstandsbeheer en het beheer van de bedrijfsverzamelgebouwen ondergebracht bij drie externe partijen. In principe kan er in totaal 4 jaar met dezelfde partijen gewerkt worden (d.w.z. tot 2025), waarbij er de mogelijkheid is om jaarlijks te beëindigen.

8.4.3 RISICO'S

De volgende risico's worden ten aanzien van de BOG-portefeuille verder uitgewerkt:

1. Leegstand, paragraaf 8.4.3.1
2. Bezetting van accommodaties (risico op te lage bezetting), paragraaf 8.4.3.2
3. Onderhoudsvoorziening, paragraaf 8.4.3.3
4. Politieke besluitvorming, paragraaf 8.4.3.4
5. Demografische druk (o.a. vergrijzing, krimp), paragraaf 8.4.3.5

8.4.3.1 Gevolgen Leegstand

De leegstand is voor de BOG-portefeuille de laatste jaren aanzienlijk afgenomen, zie ook paragraaf 8.4.2.3. Op basis van de jaarrekening 2021 bedraagt dit percentage per 31.12.2021 3,6% (dit is het reële scenario).

Vanaf 2022 zal het leegstandspercentage, bij ongewijzigde omstandigheden, op 3,6 % liggen. De leegstand is te kwantificeren door middel van de gevolgen van het huidige leegstandspercentage uit te drukken in huurderving. Omdat in de kostprijsuur reeds rekening is gehouden met 2% frictieleegstand, bedraagt het te verwachten restant leegstandspercentage voor 2021 nog 1,6%.



	2018	2019	2020	2021	2022
Maximaal te realiseren huuropbrengst	9.422.780	2.353.000*	2.930.000	3.314.000	3.460.000
Reële scenario huurderving o.b.v. 2,9% (2018) en 4,3% (2019), 5% (2020) en 3,6% (2021)	433.448	99.000	67.000	99.420	125.000

*zie ook toelichting wijziging berekening leegstandspercentage vanaf 2019, paragraaf 8.4.2.3

8.4.3.2 Bezetting van accommodaties

Ondanks het lage leegstandspercentage is er in de BOG-Portefeuille nog steeds sprake van een risico op lage bezetting van accommodaties. Het is nog onvoldoende inzichtelijk of locaties optimaal bezet zijn. Met name ten aanzien van de welzijnsaccommodaties zoals gemeenschapshuizen en scoutinggebouwen speelt dit.

8.4.3.3 Onderhoudsvoorziening

Bij de uitvoering van het reguliere onderhoud zijn een aantal risico's te onderkennen waarop doorlopend gestuurd moet worden. Deze worden hieronder kort aangestipt:

- Het in de markt zetten van alle onderhanden planmatig onderhoudswerk versus beschikbare capaciteit. De opdrachten, voortvloeiend uit het MJOP, worden in de markt weggezet. De uit te voeren werkzaamheden worden aanbesteed en begeleid tijdens de uitvoering. Hierbij is afgelopen jaren een aantal keren gebleken dat werken in de praktijk meer tijd vergen dan aan de voorkant is begroot. Dit komt met name door de complexiteit van de vergunningentrajecten, het aanbesteden en de overspannen bouwmarkt van dit moment.
- Er vinden diverse grote verbouwingstrajecten plaats waarbij regulier onderhoud wordt meegenomen in de betreffende projecten. Hierbij moet gewaakt worden voor vroegtijdige onder-uitputting van de onderhoudsvoorziening omdat grotere werkzaamheden in de tijd naar voren worden gehaald. Er dient continu monitoring plaats te vinden op deze voorziening in relatie tot vroegtijdige uitgaven.
- Het bundelen van werken in grote aanbestedingen is een verplichting in het kader van de aanbestedingsregels en levert dermate grote opdrachten op dat bedrijven deze klussen niet in afgebakende periodes kunnen uitvoeren. Door bijvoorbeeld alle schilderwerk uit 1 jaargang compleet op de markt te zetten en te gunnen aan 1 partij, levert dit een opdracht op die niet binnen afzienbare tijd te behappen is door schildersbedrijven. Momenteel worden de mogelijkheden onderzocht om dit in percelen aan verschillende schildersbedrijven te gaan gunnen.
- De toenemende complexiteit van nieuw opgeleverde objecten voor wat betreft installatietechniek levert ook een toenemende "kennisdruk" op bij de discipline technisch beheer. De technologische ontwikkelingen omtrent regeltechniek, energietechniek, brandveiligheid etc. volgen elkaar in rap tempo op waarbij het een uitdaging is om als beheersorganisatie het kennisniveau op peil te houden. Daarnaast heeft dit ook tot gevolg dat er vaak grotere budgetreserveringen voor planmatig onderhoud moeten worden opgenomen.



8.4.3.4 Politieke besluitvorming

Bestuurlijke ambities kunnen een vastgoedrisico vormen. Zo is er een mogelijk risico dat tot aanpassingen van objecten binnen de bestaande portefeuille leidt of dat tot uitbreidingen wordt besloten zonder dat voldoende de consequenties voor de exploitaties in beeld zijn gebracht. Daarnaast kent de portefeuille nog beleidsmatige risico's, zoals beleidswijzigingen. Bijvoorbeeld bezuinigingen op subsidieprogramma's en nieuwe initiatieven, welke effect hebben op de vastgoedexploitatie. Ingrepen in subsidies aan maatschappelijke instellingen kunnen leegstand tot gevolg hebben en daardoor tot huurderij en mogelijk boekverliezen leiden. In 2019 is gestart met het inventariseren van maatregelen in verband met de gemeentebrede bezuinigingen. In 2020 heeft hierover besluitvorming plaatsgevonden.

Door de vaststelling van de Programmabegroting 2021 is het effect van deze bezuinigingen in te schatten. In 2019 zijn de betreffende maatregelen geïnventariseerd en onderstaand is de stand van zaken van de actuele risico's weergegeven:

- **Maatregel 6.1 (Sociaal) Maatregel niet benutte incidentele Sociaal Investerings Fonds (SIF) -gelden laten vrijvallen.** Er was € 700.000 gereserveerd voor de kinderboerderijen Daalhoeve (Alesiahof 40) Hoeve Rome (Judeaweg 110) en Kinderboerderij de Heeg (Maastrichterweg 2b) om een rol te kunnen spelen als algemene voorziening. Daalhoeve functioneert reeds als algemene voorziening en behoeft geen nadere investeringen uit dit budget.
Hoeve Rome heeft in 2020 en 2021 geen plan van aanpak aangeleverd waardoor de gereserveerde SIF gelden vrij zijn gevallen. Inzake het plan van aanpak van Kinderboerderij de Heeg lopen momenteel bezwaarprocedures. Door het vrijvallen van de middelen komt de toekomstbestendigheid van deze laatste twee genoemde voorzieningen onder druk te staan.
- **Maatregel 12.1 (Cultuur) Subsidie RTV Maastricht terugbrengen.** RTV Maastricht heeft de onderhuur in Centre Ceramique begin 2021 beëindigd en deze is begin 2022 opnieuw ingevuld met een verhuring aan het Werkcentrum. Deze zijn verplaatst in verband met de DSM ontwikkeling. Hiermee zijn problemen voor de exploitatie van Centre Ceramique voorkomen.
- **Maatregel 12.3 (Cultuur) Niet uitbreiden opslaghal Watermolen 11.**
Door het schrappen van het jaarlijkse budget voor uitbreiding (€ 50.000), kunnen nieuwe aanvragen voor opslagruimte van Carnavalsverenigingen niet gefaciliteerd worden, waardoor de verplaatsing van de carnavalsvereniging vanuit Hoeve Rome mogelijk problematisch wordt omdat er dan geen alternatieven zijn voor opslag.
- **Maatregel 12.4 (Cultuur) Timmerfabriek deels commercieel invullen.**
Timmerfabriek Zuid staat momenteel leeg en dient nog structureel verhuurd te worden. Door alleen een commerciële invulling toe te staan, vervalt de jaarlijkse bijdrage in de onrendabele top en wordt er een jaarlijkse taakstelling van € 150.000 toegevoegd aan de exploitatie van dit pand. Bij het niet vinden van een commerciële invulling betekent dit dus een extra risico. Momenteel staat het pand voor een commerciële functie te huur via een externe makelaar. Medio 2022 wordt meer duidelijkheid verwacht (zie ook paragraaf 8.4.2.1).
- **Maatregel 12.10 (Cultuur) Stoppen subsidie Bureau Europa**
Bij behandeling van de prebegroting 2021 is een motie aangenomen waarbij niet volledig gestopt wordt met het subsidiëren van Bureau Europa maar dat er structureel een bedrag van € 100.000 gekort wordt op de subsidie en de mogelijkheden voor samenwerking met Marres (Capucijnenstraat 98) worden verkend. Vanwege Covid zal dit pas per 2022 geëffectueerd worden. Dit kan betekenen dat de huidige locatie van Bureau Europa, het toonzaal gedeelte van de Timmerfabriek mogelijk komt leeg te staan en hier dan een exploitatierisico ontstaat. Vooralsnog kan Bureau Europa nog aan haar verplichtingen voldoen.
- **Maatregel 12.15 (Cultuur) Veranderen rol Kumulus.**



Kumulus gaat een andere rol spelen in het kunstonderwijs, van aanbieder naar facilitator. Dit betekent dat de huidige locaties – de gebouwen Centre Ceramique en Herbenusstraat 89 – kunnen openblijven. Het is wel de vraag of de ruimtes in de toekomst nog even intensief gebruikt zullen worden.

Deze mogelijke exploitatierisico's zijn momenteel lastig te kwantificeren omdat er nog geen directe gevolgen voor de vastgoedexploitatie in 2022 zullen zijn. Ook zijn er risico's in de tussentijd gemitigeerd, zoals bij Centre Ceramique. Verder biedt de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid ten aanzien van businesscases bij nieuwe investeringen enig tegenwicht tegen verregaande bestuurlijke ambities.

8.4.3.5 Demografische druk

In tegenstelling tot de Sport- en onderwijsportefeuille, is bij onderhavig vastgoedportefeuilledeel nog weinig tastbaar effect te merken van demografische druk. Wat wel een risico is, zijn de vrijkomende schoolgebouwen die, zodra ze de onderwijsbestemming verliezen, naar onderhavige portefeuille worden overgedragen. Bij interne overheveling geldt als uitgangspunt dat er in principe een sluitende objectexploitatie moet zijn. Indien dit niet mogelijk is, zal gekoerst worden op verkoop vanuit de onderwijsportefeuille. Per 01.01.2019 zijn 8 voormalige schoolgebouwen intern overgeheveld naar de onderhavige portefeuille. Per 01.01.2020 is nog 1 voormalig schoolgebouw toegevoegd namelijk Bemelergrubbe 17. De verwachting was dat in 2021 nog 2 voormalige schoolgebouwen, Rijksweg 70 en Stellendaal 15, overgeheveld zouden worden naar de BOG-portefeuille. Inmiddels is hiervan gebleken dat Rijksweg 70 ingezet blijft voor een onderwijsfunctie en dat er een voorkeursrecht is gevestigd op Stellendaal 15 en de verkoop binnen de onderwijsportefeuille zal worden afgewikkeld. In 2021 is wel een voormalige gymzaal in Mariaberg overgedragen die onderdeel uitmaakt van het gebouwencomplex Anjelieren-/Gentiaanstraat. Hiervan blijkt dat deze ook moeilijk te verhuren is. Dit is meegenomen onder leegstand.

Totaal risico's deelportefeuille BOG

In onderstaande tabel wordt het totaal aan risico's opgesomd voor de deelportefeuille BOG:

Omschrijving risico	Risicoreservering in €
1. Leegstand voor 2022	
2. Bezetting van accommodaties	
3. Onderhoudsvoorziening	
4. Politieke Besluitvorming	
5. Demografische druk	
Totaal risico	125.000 + PM

De reële risico-inschatting voor de BOG-Portefeuille bedraagt voor de MPGV 2021 **€ 125.000 + PM**. Omdat hiervoor geen dekking is voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object, wordt het risico volledig meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 8.6).



8.4.4 (HER)ONTWIKKELINGSPANDEN

Momenteel zijn er een viertal panden in deze portefeuille waar concrete afspraken - middels overeenkomsten of bestuurlijke besluitvorming - zijn gemaakt over een (nieuwe) functie / invulling van deze panden. In deze paragraaf wordt per pand een korte beschrijving gegeven van deze herontwikkeling inclusief bijbehorend programma, de stand van zaken en mogelijke risico's.

De volgende panden worden nader toegelicht:

- Mecc-complex
- Sint Maartenspoort 2
- Judeaweg 110 (Hoeve Rome)
- Francois de Veyestraat 8

8.4.4.1 MECC

Korte beschrijving

Het MECC-complex omvat naast de drie hallen (noord-, zuid en westhal) met entree en cateringruimte, een tweetal parkeergarages (P8 en P1), een expofoyer, een congrescentrum een drietal passages (Forumpassage, Europassage en Maastrichtpassage), kantoren en diverse buitenterreinen.

De gemeente Maastricht was tot juni 2015 slechts eigenaar van een deel van dit vastgoed, namelijk van:

- expofoyer
- congrescentrum
- Maastrichtpassage
- parkeergarage 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 2021/2022

De gemeente verhuurt thans alle MECC-onderdelen aan MECC Maastricht BV waarvoor begin 2017 een tijdelijk addendum, aanvullend op de huidige huurovereenkomsten, is gesloten tussen de gemeente en MECC Maastricht BV (hierna MECC). Per 1 januari 2022 geldt een nieuwe huurovereenkomst.

De buitenterreinen zijn ingericht als (tijdelijke) parkeerplaatsen.

Parkeerterrein P2 (voorheen P6) is een potentiële uit te geven bouwlocatie en maakt onderdeel uit van de bestaande bouwgrondexploitatie Randwyck Noord. Hetzelfde geldt voor parkeerterrein P0, maar dit terrein is verhuurd aan derden, voornamelijk bedrijven. P0 wordt thans sporadisch door Mecc gebruikt als extra (uitwijk)capaciteit in noodsituaties. Naar verwachting zal P0 na 2022 niet meer beschikbaar zijn voor het Mecc i.v.m. een herontwikkeling ter plaatse.

Parkeerterrein P9 – gelegen aan de Demertdwarsstraat- 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 is er een nieuwe huurovereenkomst voor het hele (vernieuwde) complex gesloten, ingaande 1-1-2022. Ook is er voor het gehele MECC-complex een actueel MJOP worden opgesteld.

Naar aanleiding van de corona-crisis (Covid-19) heeft het college van B&W in december 2020 besloten tot het nemen van een maatregelen-pakket ten behoeve van het MECC, inhoudende het tijdelijk marktconform aanpassen van de huur aan de gewijzigde marktomstandigheden alsmede het verstrekken van een krediet aan MECC om te voorzien in de noodzakelijke liquiditeit teneinde de exploitatie te kunnen continueren.

De directe risico's vloeien voort uit de huurrelatie c.q. exploitatie van het MECC-complex.

Het maatschappelijk en economisch belang (spin-off) van MECC is van substantiële waarde voor stad en regio. Reguliere risico's (dus buiten de risico's als gevolg van de Covid-19 pandemie) in continuïteit reiken dan ook verder dan sec de benoemde huurrelatie. Deze risico's zijn momenteel vooraf moeilijk te becijferen en zijn als PM opgenomen.

Na realisatie van de verbouwingsinvesteringen zal -naast een nieuwe huurovereenkomst- ook een actuele risicoanalyse voor de exploitatie MECC worden opgesteld.



8.4.4.2 Sint Maartenspoort 2

Een eerder onderzoek naar een hotel (5-sterren niveau) waarbij het gemeentelijk pand St. Maartenspoort 2 samen met het pand van Zuyd Hogeschool aan de Franciscus Romanusweg 90 betrokken zou worden is niet haalbaar gebleken.

Actualisatie 2021/2022

De voormalige huurder/gebruiker Kumulus heeft St. Maartenspoort 2 per 1 november 2021 verlaten en is verhuisd naar Centre Ceramique waardoor dit gebouw vrij is gekomen. Er spelen momenteel meerdere ontwikkelingen in Wyck waarbij het gebouw St. Maartenspoort 2 een rol zou kunnen spelen.



In 2020 is een herbestemmingsonderzoek uitgevoerd voor het gebouw/locatie St. Maartenspoort 2 teneinde meer richting te kunnen geven aan de gewenste ontwikkeling van deze locatie. Op uitdrukkelijk verzoek van de raad is hierin ook de mogelijkheid voor de huisvesting van een Integraal Kind Centrum (IKC) meegenomen.

Uit het herbestemmingsonderzoek zijn 4 (vier) ontwikkelscenario's c.q. kansrijke functies naar voren gekomen en nader uitgewerkt. Omdat 2 (twee) scenario's (Zuyd Hogeschool en IKC Samen Wyck) een bredere scope omvatten dan sec het gebouw St. Maartenspoort 2 is/werd het wenselijk geacht deze beide opties van een nader haalbaarheidsonderzoek te voorzien. Met name de financiële consequenties c.q. haalbaarheid van laatstgenoemde functies diende(n) eerst nog worden onderzocht c.q. "afgepeld" alvorens een keuze te (kunnen) maken uit alle 4 (vier) verschillende kansrijke functies/ontwikkelscenario's. De benodigde tijd voor deze (2^e) studie werd aanvankelijk geraamd op 5 (vijf) maanden (augustus 2021). Daarna zou de raad dan nader kunnen worden geïnformeerd en een gedegen afweging (keuze) kunnen worden gemaakt m.b.t. alle kansrijke functies/ontwikkelscenario's.

In april 2021 heeft Zuyd Hogeschool echter aangegeven af te zien van de locatie St. Maartenspoort 2 het geen betekende dat de financiële haalbaarheid van uitsluitend de functie IKC Samen Wyck verder diende te worden uitgewerkt. Ten aanzien van dit onderzoek hebben de partners van IKC Samen Wyck (Mosa Lira en Samen Spelen) begin april 2021 verzocht zich bij te laten staan door een externe partij/adviseur. De partners van IKC samen Wyck hebben tevens aangegeven hiervoor meer tijd nodig te hebben om deze analyse af te kunnen ronden. Eerst recent (februari 2022) heeft de gemeente de resultaten van dit onderzoek/analyse ontvangen.

De partners van IKC Samen Wyck geven aan en zijn van mening dat de realisatie van een IKC in St. Maartenspoort 2 financieel haalbaar is. Van gemeentewege zijn er echter nog vele principiële vragen aangaande de gehanteerde uitgangspunten en conclusies voortvloeiende uit de recent aangereikte analyse. Dit zal door de gemeente eerst grondig beoordeeld moeten worden alvorens voorstellen aan college en raad te kunnen doen. De verwachting en streven is om verdere besluitvorming (college en vervolgens raad) z.s.m. te laten plaatsvinden. Inschatting is echter dat dit nog enige tijd zal benodigen.

#	Omschrijving risico
1	De herhuisvesting (zowel financieel als fysiek) van de nu nog gehuisveste gebruikers/huurders zoals in dependance Basisschool Wyck (blauwe school)
2	Leegstandsrisico. Dit risico speelt pas vanaf medio 2021 na vertrek van de muziekschool.

Het reële risico voor het pand Sint Maartenspoort 2 wordt voor de MPGV 2020 ingeschat op € 25.000 + PM.

Hiervoor is geen specifieke dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object.

8.4.4.3 Judeaweg 110 (Hoeve Rome)

Hoeve Rome is een gemeentelijk monument gelegen in Limmel en gebouwd in 1898. De carré omvat 4 vleugels, met circa 1.340 m² gebruiksoppervlak. De hoeve ligt vlakbij kasteel Bethlehem en Jerusalem en maakt onderdeel uit van het buitengebied Geul en Maas.

Het gebouw is na het vertrek van voetbalvereniging RKCCL 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. Het voornemen is de locatie daarom nu te verkopen via een tender. Uit een uitgevoerd herbestemmingsonderzoek blijkt dat een maatschappelijke invulling en met name een combinatie van wonen, werken en ontmoeten, op deze plek potentie heeft en aansluit op de wensen van de buurt en gemeente.

Vanwege het streven naar een maatschappelijke invulling dient er aandacht te zijn voor overleg met de buurt en met kinderboerderij Limmel die in de aanbouw en op het buitenterrein van de hoeve is gevestigd.

Omdat de gemeente de hoeve bij voorkeur in zijn geheel wil verkopen, wordt getracht om een huurovereenkomst te sluiten met de kinderboerderij over het gebruik van de locatie. Deze onderhandelingen verlopen stroef waardoor het risico ontstaat dat de herontwikkeling van de volledige hoeve vertraging oploopt. Daarnaast dienen afspraken te worden gemaakt met de buurtorganisaties die nu gratis gebruik maken van de hoeveschuur. Waarschijnlijk dient de schuur (op zijn minst voor een deel) te worden ontruimd om een nieuwe invulling mogelijk te maken en deze ontruiming kan



leiden tot protesten vanuit de buurt en de gebruikers. Danwel dient er een huurovereenkomst voor schuur en kinderboerderij gesloten te worden waarbij de rest van de hoeve wordt verkocht. Het college dient hier in het kader van de tenderprocedure nog een besluit over te nemen. Het risico is derhalve op dit moment lastig te kwantificeren.

De maatschappelijke bestemmingswens moet langdurig worden geborgd. De kosten van leegstand werden voorsnog gedekt uit het budget herijking herstructurering. Dit was alleen nog in 2021 mogelijk. De verdere kosten van de leegstand en de tenderprocedure zullen ten laste worden gebracht van de verkoopopbrengst.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Formaliseren functie kinderboerderij en beëindigen gebruik verenigingen
2	Langdurig borgen maatschappelijke bestemming
3	Leegstandsrisico

Het reële risico voor het pand Judeaweg 110 wordt voor de MPGV 2020 ingeschat op PM. Hiervoor is geen dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object.

8.4.4.4 Francois de Veyestraat 8

Ten aanzien van Francois de Veyestraat 8 wordt onderzoek gedaan of deze locatie ingezet kan worden als een (culturele) broedplaats. Het broedplaatsenbeleid is een ontwikkeling zoals reeds aangegeven in paragraaf 8.4.2.1. Dit beleid is in het najaar van 2016 vastgesteld. Het betekent concreet dat er een businesscase is uitgewerkt voor Francois de Veyestraat 8. Medio 2018 is besloten om voor deze locatie via het Maastrichtlab de interesse te polsen bij potentiële gebruikers van broedplaatsen. Dit heeft geleid tot één concreet initiatief van Stichting Ateliers Maastricht waarvan eind 2019 een definitieve haalbaarheidsstudie is aangeleverd. Begin 2020 is dit initiatief negatief beoordeeld omdat er voor de gemeente te veel financiële risico's mee gemoeid zijn. Daarna is de optie van verhuur van het gebouw als broedplaats bekeken. Dit blijkt, gezien de tijdelijkheid waarin het pand verhuurd kan worden (vanwege hoogwater-aanpak), een te grote investering om van een partij te vragen. Ten slotte is nog een alternatief scenario uitgewerkt waarbij de leegstandsbeheerder in de tijdelijkheid (max 10 jaar) broedplaatsen zou realiseren in opdracht van de gemeente. Het pand kan momenteel maximaal 10 jaar verhuurd worden omdat het daarna wellicht ingezet dient te worden voor de hoogwaterproblematiek.



Dit heeft geleid tot één concreet initiatief van Stichting Ateliers Maastricht waarvan eind 2019 een definitieve haalbaarheidsstudie is aangeleverd. Begin 2020 is dit initiatief negatief beoordeeld omdat er voor de gemeente te veel financiële risico's mee gemoeid zijn. Daarna is de optie van verhuur van het gebouw als broedplaats bekeken. Dit blijkt, gezien de tijdelijkheid waarin het pand verhuurd kan worden (vanwege hoogwater-aanpak), een te grote investering om van een partij te vragen. Ten slotte is nog een alternatief scenario uitgewerkt waarbij de leegstandsbeheerder in de tijdelijkheid (max 10 jaar) broedplaatsen zou realiseren in opdracht van de gemeente. Het pand kan momenteel maximaal 10 jaar verhuurd worden omdat het daarna wellicht ingezet dient te worden voor de hoogwaterproblematiek.

Medio 2020 is gebleken dat het tijdelijk inzetten als Culturele broedplaats optie financieel niet haalbaar was. Er is vanaf het 3^e kwartaal 2021 met de nieuwe leegstandsbeheerder, na afronding aanbesteding leegstandsbeheer gekeken worden om het pand met minimale investeringen tijdelijk in te zetten als broedplaats. Het langdurig reserveren van het pand voor hoogwaterproblematiek laat een exploitatietekort zien. Inzet als broedplaats levert momenteel een exploitatietekort op. De reservering



voor de hoogwaterproblematiek heeft hierbij dan een aanvullend risico van € 76.000. Op dit moment is de inzet van het pand voor Broedplaats Qeske in uitwerking. Samen met Economie en Cultuur wordt bekeken of via de aanbesteding leegstandsbeheer de locatie met een sluitende businesscase ingezet kan worden. Voor de zomer van 2022 dient hier duidelijkheid over te zijn.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Tijdelijke Culturele broedplaats realiseren
2	Langdurig reserveren pand voor Hoogwaterproblematiek, aanvullend risico

Het reële risico voor het pand Francois de Veyestraat 8 wordt voor de MPGV 2021 ingeschat op € 119.000 + PM. Hiervoor is geen dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object.

8.4.4.5 Samenvatting resultaten herontwikkelingspanden

Het totale risico op basis van de risicoanalyse wordt voor de herontwikkelingspanden geschat op:

#	Pand / object	Totaal risicobedrag in €
1	MECC	
2	Sint Maartenspoort 2	
3	Judeaweg 110 (Hoeve Rome)	
4	Francois de Veyestraat 8	
Totaal herontwikkelingspanden		€ 176.000 + PM

De reële risico-inschatting voor de herontwikkelingspanden bedraagt voor de MPGV 2021 **176.000 + PM**. Omdat hiervoor geen dekking is voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object, wordt het risico volledig meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 8.6).

8.4.5 RESULTATEN BOG – PORTEFEUILLE

8.4.5.1 Terugblik

Het reguliere bedrijfsresultaat 2021 (exclusief apparaatskosten) komt uit op een positief resultaat van ruim € 325.000,-. Het effect van het saneren van de portefeuille zet in 2021 vooralsnog nog onverminderd door.

Een aantal panden zijn in bovenstaande paragrafen al verder toegelicht (Ontwikkelpanden).

Het resultaat uit bijzondere baten en lasten heeft voor 2021 een negatief saldo. Er zijn in 2021 geen woningen verkocht vanuit het actieplan verkoop woningen. De taakstelling is reeds in 2018 behaald. De laatste woningen zullen in 2022 verkocht gaan worden. Er is wel gestart met de voorbereidingen om tot verkoop van de woningen over te kunnen gaan maar de daadwerkelijke verkoop zal pas in 2022 plaats gaan vinden. Vooruitlopend op de verkoopopbrengsten zijn er dus kosten gemaakt en deze zorgen voor het negatieve resultaat.



Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2021	Resultaat bijzondere baten / lasten 2021
Portefeuille BOG	+/- € 325.000,-	-/- € 43.000,-

8.4.5.2 Vooruitblik

Zoals al aangegeven zijn er nog een aantal ontwikkelingspanden. In 2022 zullen voor deze panden de businesscases verder worden uitgewerkt. Daar staat echter tegenover dat er wellicht huurkorting aan de commerciële huurders moet worden verleend als gevolg van de Corona crisis. Bij het opmaken van de jaarrekening is in navolging van de maandelijkse monitoring van de debiteurenpositie ook een inschatting gemaakt van het risico als gevolg van het de uitstel van betalingsregelingen. Daarnaast is ook het reguliere debiteurenrisico in kaart gebracht. Het saldo van de voorziening dubieuze debiteuren lijkt voorsnog voldoende om het debiteurenrisico te kunnen dekken. Het uitgangspunt hierbij is om de voorziening als achtervang te houden indien uiteindelijk toch niet aan de betalingsverplichtingen voldaan kan worden. In december 2021 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan inzake de berekening van huurkorting. Vervolgens heeft het college in februari 2022 besloten om de huurkorting te berekenen conform de uitspraak van de Hoge Raad. Op dit moment kunnen huurders een aanvraag doen voor een herberekening van de huurkorting. Het is nu nog te prematuur om de financiële consequenties hiervan precies in te schatten. Bij de Berap zal opnieuw een inschatting worden gemaakt van deze risico's. Voor 2022 wordt dan ook het regulier bedrijfsresultaat PM ingeschat, gecorrigeerd met de te verwachten risico's voor 2022.

Voor 2022 zal er ook sprake zijn van een omzetcorrectie maar die wordt voorzien in de reguliere exploitatie Bebouwd Onroerend Goed, dit mede gezien de verwachte geringe impact vanwege de aanmerkelijke Rijkssteun (hoge Rijksbijdrage Tegemoetkoming Vaste Lasten – TVL). In de cijfermatige opstelling van de resultaten en de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen van de vastgoedportefeuille voor 2022 is daarom met de gevolgen van de Coronacrisis voorsnog **geen** rekening gehouden.

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2022
Reguliere panden portefeuille BOG	PM	-/- 125.000 + PM
Herontwikkelingspanden	PM	-/- € 176.000 + PM
TOTAAL BOG-portefeuille	PM	-/- € 301.000 + PM

8.5 Onbebouwd Onroerend Goed (OOG)

8.5.1 ALGEMEEN

De benaming 'onbebouwde terreinen' heeft betrekking op de staat van de terreinen bij aanvang van de exploitatie (verhuur, verpachting, erfpacht) en niet noodzakelijkerwijs op de huidige staat. Nagenoeg alle erfpachtterreinen zijn door de erfpachters voorzien van opstallen.



De portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed (hierna te noemen OOG) bestaat per 01.01.2022 uit circa 904 objecten.

	type object	aantal
1	Grond (pacht, gebruik, volkstuin, erfpacht)	880
2	Grond tankstations (huur)	5
3	Grond (jacht/visrecht)	10
4	Parkeergarages	9
5	Overig (vml.NIEGG's)	
	TOTAAL OOG	904

8.5.2 ONTWIKKELINGEN

Er zijn ten aanzien van dit portefeuille-onderdeel geen specifieke ontwikkelingen voorzien; het beheer wordt bestendig. Aangezien 98% van de portefeuille bestaat uit grond, is het beleidsonderwerp "toegankelijkheid" zelden van toepassing. Waar de portefeuille wel panden omvat, zijn die in erfpacht gegeven waardoor de erfpachter de verantwoordelijkheid draagt met betrekking tot dit aspect.

8.5.3 RISICO'S

Het leegstandsrisico voor deze portefeuille is beperkt. Dit is geen momentopname maar een algemene situatie.

De portefeuille OOG kent veel objecten, die elk geen groot leegstandsrisico impliceren. Verklaring:

- Agrarische grond: er is meer vraag dan gemeentelijk aanbod dus geen leegstandsrisico;
- Erfpachtgrond (de meest voorkomende contractvorm binnen de portefeuille, nl. bijna 500 objecten): niet tussentijds opzegbaar door de erfpachter dus geen leegstandsrisico;
- Volkstuinen en overige grond: geringe omvang en/of beperkte waarde; weinig risico.

Agrarische grond:

De pachtnormen c.q. pachtindexeringen, die bepaald worden door de rijksoverheid op basis van het vijfjaarlijks gemiddeld opbrengend vermogen van de grond, laten al enkele jaren achtereenvolgend een negatieve ontwikkeling zien, waardoor de inkomsten uit verpachting de laatste jaren gedaald zijn. Voor seizoen 2021-2022 gold voor het eerst sinds jaren een lichte stijging.

Erfpachtgrond:

Het komt voor dat erfpachters hun erfpachtrecht willen omzetten in volle eigendom; kopen dus. Omdat de boekwaarde op erfpachtgrond gelijk is aan de waarde bij uitgifte, levert verkoop meestal een boekwinst op. Die is echter eenmalig. Het is niet toegestaan jaarlijks een deel van zo'n winst te laten vrijvallen.

Omdat de canon bij uitgifte kostendekkend is (rentepercentage vermeerderd met beheeropslag) en deze naderhand op basis van grondwaardestijging in principe alleen maar hoger wordt, kan die canon op een gegeven moment een interessant jaarlijks voordeel opleveren. De grondwaardestijging kent



echter een maximering (cf. Algemene Voorwaarden) op basis van een CBS-index. Onder invloed van de achterliggende economische crisis heeft die al jaren een negatief verloop en kruipt nu langzamerhand pas weer omhoog. In combinatie met de toe te passen actuele lage rente bij herziening (ook cf. Algemene Voorwaarden) leidt dit al jaren tot bevrozing van de canons. Mogelijk dat dit de komende jaren gaat veranderen zodat de canons kunnen stijgen.

Het voordeel van canonstijging valt weg bij verkoop waardoor het regulier bedrijfsresultaat daalt. Hier is niet op in te spelen omdat dit geen reden is om omzetting te weigeren. Er kleeft dus een ongewis financieel risico aan. Omzetting komt evenwel niet vaak voor.

Ten aanzien van de Bonbonnière (en in mindere mate ook de Platte Zaal, beide in erfpacht bij Heineken) geldt een risico op het vlak van politieke impact en administratieve c.q. beheermatige betrokkenheid. Bij deze objecten geldt een ambtelijke betrokkenheid zonder dat er – vanwege de specifieke erfpachtconstructies - een tegemoetkoming tegenover staat. Dit komt in mindere mate ook bij andere erfpachtobjecten voor. Voor de sinds augustus 2019 leegstaande Bonbonnière lopen thans twee initiatieven om te komen tot herinvulling conform de bestemming en de erfpachtvoorwaarden. Dit vergt veel personele inzet die niet vanuit het object gedekt wordt, maar mogelijk desondanks tot een invulling kan leiden.

8.5.4 ONDERHOUD

De onderhoudsplicht van terreinen is doorgaans de taak van pachters en erfpachters. De portefeuille OOG kent daardoor weinig onderhoudsverplichtingen die op de Gemeente rusten. Uitsluitend braakliggende terreinen behoeven periodiek onderhoud maar dat is uitbesteed aan Stadsbeheer. Calamiteitenonderhoud komt incidenteel ook voor, bijvoorbeeld omgewaaide bomen na storm, illegale afvaldumping etc. Per saldo zullen de kosten echter wel stijgen door hogere uurtarieven van aannemers en hogere materiaalkosten..

8.5.5 RESULTATEN OOG - PORTEFEUILLE

8.5.5.1 Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat (exclusief resultaat apparaatskosten) bedraagt € 31.000,- negatief.
Het resultaat bijzondere baten/ lasten bedraagt € 26.000 negatief.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2021	Resultaat bijzondere baten / lasten 2021
Portefeuille OOG	-/- € 31.000	-/- € 26.000

8.5.5.2 Vooruitblik

Voor 2022 wordt voor dit portefeuille-onderdeel een beperkt financieel risico voorzien. De pachtnormen c.q. pachtindexeringen, die bepaald worden door de rijksoverheid op basis van het vijfjaarlijks gemiddeld opbrengend vermogen van de grond, laten voor het seizoen 2021-2022 voor het eerst sinds jaren een lichte stijging (in plaats van jaren achtereen dalingen) zien.



Voor 2021 wordt inzake het regulier bedrijfsresultaat evenwel gestreefd naar een sluitend resultaat (exclusief de ingeschatte risico's).

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2022
Reguliere portefeuille OOG	PM	PM
Éénmalig risico portefeuille OOG		-/- € 35.000
TOTAAL OOG-portefeuille	PM	-/- € 35.000 + PM

8.6 Resultaten Vastgoedportefeuille op het weerstandsvermogen

8.6.1 TERUGBLIK

De resultaten 2021 voor de vastgoedportefeuille bedragen:

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2021	Resultaat bijzondere baten / lasten 2021
Onderwijshuisvesting	€ 62.000	-/- € 62.000
Sportaccommodaties	€ 69.000	€ 0
Bebouwd Onroerend Goed	€ 325.000	-/- € 43.000
Onbebouwd Onroerend Goed	-/- € 31.000	-/- € 26.000
TOTAAL Vastgoedportefeuille	€ 425.000	-/- € 131.000

Het regulier bedrijfsresultaat voor 2020 bedroeg € 443.000. Het regulier bedrijfsresultaat in 2021 is hierbij ten opzichte van 2020 iets gedaald met € 18.000,-.

In 2021 bedraagt het reguliere bedrijfsresultaat € 425.000 en is er sprake van een gezonde, reguliere, vastgoedexploitatie. In 2021 is de vastgoedportefeuille echter ook nog geconfronteerd met de gevolgen van de Corona crisis. Alle gevolgen zoals o.a. huurkorting zijn opgevangen binnen de reserveringen, in de voorziening dubieuze debiteuren, die eind 2020 gemaakt zijn. In 2021 zijn er geen panden verkocht, wel zijn er diverse aanloopkosten gemaakt om een aantal panden (woningen) te verkopen in 2022. Dit zorgt voor een negatief saldo bijzondere baten/lasten in 2021. Overall kan gesteld worden dat de Vastgoedportefeuille een goed bestendig resultaat behaald heeft over 2021. De verwachting is dan ook dat dit in 2022 gecontinueerd zal worden.

8.6.2 VOORUITBLIK

De resultaten van het reële scenario bedragen per 01.01.2022:

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2022
Portefeuille onderwijshuisvesting	PM	-/- € 100.000
Portefeuille sportaccommodaties	PM	-/- € 35.000 - PM
Portefeuille BOG	PM	-/- € 301.000 - PM
Portefeuille OOG	PM	-/- € 35.000 - PM
TOTAAL Vastgoedportefeuille	PM	-/- € 471.000 - PM



De benodigde weerstandscapaciteit bedraagt voor de totale vastgoedportefeuille:

Deelportefeuille	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2021 structureel	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2022 structureel	Benodigde weerstandscapaciteit in 2021	Benodigde weerstandscapaciteit in 2022
TOTAAL vastgoedportefeuille	PM	PM	€ 413.420 + PM	€ 471.000 + PM

De structureel benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2021 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. De besluitvorming rondom het primair onderwijs heeft in 2019 reeds plaatsgevonden de besluitvorming inzake het voortgezet onderwijs wordt medio 2022 verwacht (zie paragraaf 8.2.2.5).

Na een toename in de MPGV 2020 voor 2021 (€ 290.000) is er voor 2022 wederom een verwachte toename in de MPGV 2021 ten opzichte van de verwachte benodigde weerstandscapaciteit voor 2022.

In de MPGV 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 MPGV 2019 is de benodigde weerstandscapaciteit van het reële scenario voor 2020 berekend op een positief bedrag van € 123.000 + PM. In de MPGV 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 MPGV 2019. In de MPGV 2021 bedraagt de benodigde weerstandscapaciteit voor 2022 € 471.000 + PM. Hiermee is de benodigde weerstandscapaciteit getegen met afgerond € 58.000 ten opzichte van de MPGV 2020.

In onderstaande tabel zijn per deelportefeuille de verschillen in verwachte benodigde weerstandscapaciteit tussen de MPGV 2020 en MPGV 2021 te zien.

Deelportefeuille	Verwacht resultaat voor 2021 MPGV 2020	Verwacht resultaat voor 2022 MPGV 2021
Portefeuille onderwijshuisvesting	-/- € 100.000 - PM	-/- € 100.000
Portefeuille sportaccommodaties	-/- € 35.000 - PM	-/- € 35.000 - PM
Portefeuille BOG	-/- 243.420	-/- € 301.000 - PM
Portefeuille OOG	-/- € 35.000 - PM	-/- € 35.000 - PM
TOTAAL Vastgoedportefeuille	-/- € 413.420 - PM	-/- € 471.000 - PM

Het te verwachten resultaat voor 2022 van de BOG-portefeuille is debet aan de toename van de benodigde weerstandscapaciteit (de afname van het verwacht resultaat tussen MPGV 2020 en MPGV 2021 voor de BOG-portefeuille bedraagt afgerond € 58.000).

In onderstaande tabel zijn van de deelportefeuille BOG de verschillen in verwachte benodigde weerstandscapaciteit tussen de MPGV 2020 en MPGV 2021 te zien.

Deelportefeuille BOG	Verwacht resultaat voor 2021 MPGV 2020	Verwacht resultaat voor 2022 MPGV 2021
Regulier resultaat BOG portefeuille	PM	PM
Risico's reguliere panden	-/- € 99.420 - PM	-/- € 125.000 - PM



Risico's herontwikkelingspanden	-/- € 144.000 - PM	-/- € 176.000 - PM
TOTAAL portefeuille BOG	-/- € 243.420 - PM	-/- € 301.000 - PM

Binnen de BOG-portefeuille is het verwacht regulier bedrijfsresultaat gehandhaafd op PM mede als gevolg van de coronacrisis. In paragraaf 8.4.5.2 wordt dit nader toegelicht. De verwachte risico's van de reguliere panden zijn voor 2022 hoger ingeschat. Ondanks dat het leegstandsrisico bij de reguliere panden van 5,0% naar 3,6% is gegaan, is het leegstandsrisico voor 2022 hoger ingeschat dan vorig jaar. De risico's bij de herontwikkelingspanden is eveneens gestegen ten opzichte van vorig jaar. In paragraaf 8.4.2.3 wordt dit nader toegelicht.

Voor de overige deelportefeuilles – onderwijs, sportaccommodaties en onbebouwd onroerend goed – zijn voor de verwachte resultaten van 2022 en de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen geen gevolgen van de coronacrisis meegenomen.

In hoofdstuk 10 wordt deze benodigde weerstandscapaciteit meegenomen in de totaaltelling van de benodigde weerstandscapaciteit voor Ontwikkeling.



9. OVERIGE MAJEURE PROJECTEN

9.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de projecten opgenomen welke wel onderdeel uitmaken van de door de raad geselecteerde majeure projecten (in het kader van het 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 MPGV zijn de projecten Stad en Spoor en Vestingwerken opgenomen.

Bij het opstellen van de MPGV 2022 zullen (indien van toepassing) de volgende majeure projecten worden toegevoegd: Milieuzone, Warmtenet (Restwarmte) en Tweede Tranche Binnensport. Deze projecten bevinden zich momenteel in een beginstadium.

9.2 Uitgangspunten

Voor overige majeure projecten is geen risicoanalyse uitgevoerd en heeft ook geen scenariodoorrekening plaatsgevonden.

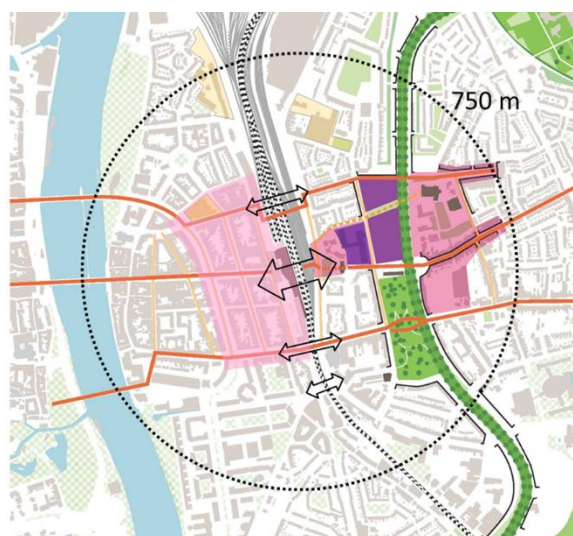
9.3 Overige majeure projecten

9.3.1 STAD EN SPOOR

Plangegevens

Stad en Spoor staat voor een langjarig ontwikkelingsperspectief met betrekking tot station Maastricht Centraal, de ruimere stationsomgeving inclusief oostzijde en de spoorzone aan weerszijde van het spoor ten noorden en zuiden van het station.

De gemeente Maastricht werkt in Stad en Spoor intensief samen met NS, ProRail, Arriva, de provincie Limburg en Maastricht Bereikbaar. In een breed participatief proces met stakeholders en inwoners gericht op sociale, economische en ruimtelijke thema's. De resultaten staan beschreven in de Ambitienota 'Over het Spoor' die is vastgesteld door de gemeenteraad op 26.02.2019. De beschreven strategische ambities zijn: de ontwikkeling van





een Internationaal knooppunt waarmee we de agglomeratiekracht in de euregio versterken, we zetten in op een Tweede Voorkant aan de oostzijde van een alzijdig station, we transformeren de spoorbarrière naar een zone van beleving waardoor stadsdelen over het spoor verbonden worden.

Relevante besluiten / documenten

- Raadsbesluit realisatie internationaal busstation 29 januari 2019
- Raadsnota 26 februari 2019:
 - vaststelling ambitiesnota 'Over het Spoor',
 - uitvoeren verdiepend onderzoek verkeersstructuur stationsomgeving,

Financieel

Van oorspronkelijke totaalbedrag van € 300.000 aan exploitatiemiddelen resteert op dit moment (maart 2022) nog ca. €47.000. Een bedrag is gereserveerd als cofinanciering van een vervolgonderzoek waarover in het MIRT (25-11-2020) een 50%-50% financieringsafpraak is gemaakt tussen Rijk en regio (regio = gemeente Maastricht 25% en provincie Limburg 25%). Inmiddels is hier een hernieuwde verkenning naar gedaan maar dient dit nog verder uitgewerkt te worden.

De Investeringsmiddelen vanuit het MJIP t.b.v. Over het Spoor (700.000) en de middelen vanuit het MJIP t.b.v. het project busstation (600.000,-) zijn volledig ingezet. Ook de cofinanciering t.b.v. project busstation (660.000,-) is volledig ingezet t.b.v. van het project internationaal busstation.

9.3.2 VESTINGWERKEN; WALMUUR TUSSEN DE VIJF KOPPEN EN POORT WAERACHTIG

Korte beschrijving

Op zaterdagavond 23 maart 2019 bezweek een deel van de courtinemuur tussen Poort Waerachtig en rondel de Vijf Koppen in Maastricht over een breedte van 9 meter. Anderhalve week later stortte een 2e deel van de stadsmuur in over een breedte van 5 meter. In het bezweken deel van de muur is vorig jaar tijdens restauratiewerkzaamheden een uitbuiking geconstateerd.



De werkzaamheden naar aanleiding van het instorten van een deel van de vestingmuur in maart 2019 hebben zich beperkt tot het consolideren en veiligstellen van de nog resterende muurdelen middels drie stutconstructies, onderzoek naar de oorzaak van de instorting en een bouwhistorische verkenning van de muur en omliggende vestingwerken. Door de gemeenteraad werd in april 2019 een bedrag van 1,7 mln. gereserveerd om de muur te consolideren en te herstellen. Fase 1: stut en stabilisatie van de walmuur: € 600.000 (gerealiseerd en geactualiseerd), inclusief onderzoeken t.b.v. grond voor walmuur en omgeving. Fase 2: opbouw reconstructie walmuur – nog te besteden budget: € 1.100.000.

Het bedrag van € 1.100.000 is niet afdoende voor de herstelopgave bij de walmuur. Vandaar dat additioneel € 750.000 (aanvullende) benodigde investeringsmiddelen vanuit het MJIP Vestingwerken hiertoe gereserveerd zijn. Dit brengt het totale budget op € 1.850.000,--

Actualisatie 2021

Begin 2020 zijn meerdere mogelijke scenario's opgesteld voor het herstel van de muur. Uitgangspunt is altijd geweest dat de constructieve veiligheid en duurzame instandhouding leidend zouden zijn voor



de beste oplossing waarbij zoveel mogelijk van de aanwezige cultuurhistorische waarden behouden blijven. Het voorlopig ontwerp gaat uit van restauratie van de walmuur met het vrijmaken van de weergang (een gang die aan de binnenzijde van de vestingmuur ligt en diende als verdedigingselement). De aarden wal die achter de muur ligt dient daartoe deels afgegraven en verlaagd te worden, waardoor ook de druk die het grondpakket uitoefent op de muur weggenomen wordt. Hierbij wordt de constructieve veiligheid van de muur optimaal geborgd. Bovendien past dit scenario binnen het kader van de Vestingvisie 2010-2025 en worden zo het verhaal en het verleden van de vestingwerken zichtbaar gemaakt. Dit restauratieplan is uitvoerig besproken met de RCE, WMC en Vestingpartners. Zij hebben diverse aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking. Met deze aandachtspunten in de hand trachten wij in 2022 tot een definitief ontwerp te komen voor het herstel van de walmuur en het herinrichtingsplan. Vervolgens kan de aanbesteding starten, waarbij het de verwachting is dat de uitvoering medio 2023 zal plaatsvinden.

Parallel aan het restauratieplan van de walmuur en de stabilisatiewerkzaamheden bij rondeel Vijf Koppen (nadat hier eveneens een uitbuiking werd geconstateerd), wordt het overkoepelend herinrichtingsplan verder uitgewerkt om het herstel van de walmuur en het rondeel te integreren binnen een nieuwe landschappelijke inrichting. Om de gemeenteraad en de stad op een juiste manier te blijven betrekken willen wij, in navolging van de stadsronde op locatie in 2021, het voorlopige/definitieve ontwerp presenteren op een nog nader te bepalen wijze.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Planning
2	Apparaatskosten
3.	Omgevingsmanagement
4.	Marktprijzen & beschikbaarheid i.v.m. levering van grote hoeveelheid natuursteen
5.	Aanbesteding

Samenvatting

Budget toegekend door het college (april 2019):	€ 1.700.000
Budget uit MJIP Vestingwerken (jaarschijf 2021):	€ 750.000

Omschrijving	Resultaat (gerealiseerd)	Resultaat budget opbouw scenario
Fase 1: Stabilisatie en veiligstelling	600.000	
Fase 2: Opbouw en reconstructie walmuur		1.850.000



10. RESULTATEN, WEERSTANDSVERMOGEN EN ALGEMENE RESERVE

10.1 Totaal resultaten risicoanalyse

De resultaten van de risicoanalyse en de benodigde weerstandscapaciteit bedragen per 01.01.2022:

	Resultaten risicoanalyse / Reële scenario (CW) 2022	Benodigde weerstands- capaciteit (CW) 2022	Benodigde weerstands- capaciteit (CW) 2021 (MPGV2020)
Bouwgrond in exploitatie (BIE)	1.455.137	627.862	348.821
Private initiatieven	-132.500 + PM	132.500 + PM	PM
Bouwprojecten	0	320.883	204.206
Overige plannen Ontwikkeling	-397.500 + PM	397.500 + PM	331.000 + PM
Deelnemingen (incl. Belvedere):	-19,58 mln. + PM	19,58 mln. + PM	27,78 mln. + PM
Vastgoedportefeuille:	-471.000 + PM (2022)	471.000 + PM	413.420 + PM
TOTAAL	- 19,13 mln. + PM	21,53 mln. + PM	29,08 mln. + PM

Het totale tekort van het reële scenario bedraagt voor de grond- en vastgoedexploitaties per 01.01.2022 € 19,13 mln. + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de grond- en vastgoedexploitaties bedraagt per 01.01.2022 € 21,53 mln. + PM. Het verschil in benodigde weerstandscapaciteit ten opzichte van de MPGV 2020 ad. -/- € 7,55 mln. wordt met name verklaard door:

1) Deelnemingen

De onrendabele top en dus ook de benodigde weerstandscapaciteit van de deelneming Belvédère is met circa € 8,0 mln. afgenomen ten opzichte van de MPGV 2020 terwijl de benodigde weerstandscapaciteit voor de deelneming SOME eveneens is afgenomen met € 0,2 mln., per saldo derhalve € 7,0 mln. (zie hoofdstuk 7.4).

2) Bouwgrond in exploitatie

De doorrekening van de worst case scenario's BIE en daardoor ook de benodigde weerstandscapaciteit valt afgerond € 0,28 mln. negatiever uit ten opzichte van de MPGV 2020 (zie hoofdstuk 3.4)

3) Private initiatieven

De reële risico inschatting en daarmee ook de benodigde weerstandscapaciteit valt afgerond € 0,13 mln. negatiever uit ten opzichte van de MPGV 2021 (zie hoofdstuk 4.5).

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 mei / juni 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.

10.2 Het benodigde weerstandsvermogen

In de nota algemene reserve B en O en weerstandsvermogen grond- en vastgoedexploitaties (vastgesteld op 31 maart 2015) is weergegeven hoe het benodigd weerstandsvermogen bepaald wordt. In deze MPG is de benodigde weerstandscapaciteit van de grond- en vastgoedexploitaties berekend aan de hand van de uitgangspunten zoals die in de betreffende nota zijn vastgesteld, waarbij de parameters en risicofactoren zijn geactualiseerd, zie paragraaf 2.2 en 2.3. De aanwezige weerstandscapaciteit B en O (dit is de Algemene Reserve B en O) is nihil. Hierdoor is er geen weerstandsvermogen meer aanwezig bij B en O. Het gemeentebrede weerstandsvermogen fungeert hier nu als achtervang.

De benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties van € 21,53 mln.+ PM wordt in de jaarrekening 2021 in relatie gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.



11. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Voor het opstellen van deze MPGV is voor een uniform systeem van risicomanagement gekozen in de vorm van de RISMAN methode. De introductie van het risicomanagement is begeleid in de vorm van werksessies met de kernprojectteams.

Nu bij het organisatieonderdeel Ontwikkeling het gehele palet aan grond- en vastgoedexploitaties, overige projecten en deelnemingen is beschouwd, kan geconcludeerd worden dat de geïnventariseerde risico's beheersbaar lijken en kunnen worden opgevangen binnen de daarvoor opgenomen voorzieningen, dan wel dat er nog voldoende beheersmaatregelen en draaiknoppen aanwezig zijn, waardoor met toekomstige besluitvorming een sluitende exploitatie mogelijk is.

Uit de risicoanalyses bij de plannen bouwgrond in exploitatie (BIE) blijken een aantal risico's bij meerdere plannen voor te komen, zogenaamde trends of generieke aandachtspunten. Een aantal van deze trends betreffen:

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

Uit de risicoanalyses bij de bouwprojecten blijken eveneens een aantal trends of generieke aandachtspunten bij meerdere plannen voor te komen. Een aantal van deze generieke aandachtspunten betreffen:

1. Aanbestedingsrisico / bouwkostenstijging;
2. Mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en apparaatskosten;
3. Te krappe raming post onvoorzien
4. Eigenbouwerschap, zie ook paragraaf 2.5.2;
5. PAS (Plan Aanpak Stikstof) en PFAS (Poly- en Perfluoralkylstoffen);
6. Vastgesteld budget is niet toereikend.

De komende jaren zal door de projectleiding extra op de aandachtspunten gestuurd moeten worden. Ook blijft het een aandachtspunt om de risicoanalyses in een eerdere fase dan de uitvoeringsfase toe te passen. Voor toekomstige planontwikkelingen zou bij de opstart van elke fase een risicoanalyse moeten worden uitgevoerd.

In voorgaande MPGV's is het aanbestedingsrisico reeds als generiek risico voor bouwprojecten gemeld. De laatste jaren zijn de bedragen van de Economisch Meest Gunstige Inschrijvingen (EMVI) vaak aanzienlijk hoger dan de ramingen, die allen opgesteld c.q. getoetst waren door een of meerdere externe bureaus. Mede hierdoor heeft het college op 2 april 2019 akkoord heeft gegeven om het vervolgproces voor de verbouwing van Centre Ceramique, als pilot op te pakken in bouwteamverband. Tot nu toe wordt het werken in bouwteamverband als positief ervaren. (zie paragraaf 5.3.4).

Na de realisatie van de gehele MECC-verbouwing (2022), zal het gehele ontwerp-, voorbereidings- en bouwproces van dit project worden geëvalueerd. Hierbij komen wellicht nog andere aanbevelingen / verbeterpunten aan de orde.



De gemeente Maastricht wordt als eigenbouwer aangemerkt voor de volgende projecten:

- Timmerfabriek – plandeel Muziekgieterij
- Investeringsplan MECC
- Theater aan het Vrijthof
- Centre Ceramique

Voor deze plannen zijn in het bestek c.q. de selectieleidraad en / of het uitvraagdocument reeds maatregelen opgenomen.

Bij nieuwe plannen die betrekking hebben op 'werken van stoffelijke aard', zal de gemeente moeten checken of zij aangemerkt kan worden als eigenbouwer. Indien de gemeente wordt aangemerkt als eigenbouwer, vraagt dit om enkele extra maatregelen.

Het jaar 2019 stond, voor de bouwsector, voor een groot deel in het teken van stikstof (PAS) en poly- en perfluoroalkylstoffen (PFAS). Inmiddels is de Wet Stikstofreductie en Natuurherstel door beide Kamers aangenomen. Hierin is een vrijstelling opgenomen voor kleine tijdelijke deposities (sloop/aanleg/bouw) zonder limiet. Alleen voor de gebruiksfase van (nieuwe) functies moet nog middels een AERIUS berekening getoetst worden of er vergunningplicht is. Met betrekking tot PFAS is in December 2021 de laatste versie verschenen van het 'Handelingskader PFAS'. Het handelingskader beoogt de stagnatie in het verzet van grond en baggerspecie waar mogelijk op te heffen. Het probleem van hoge onderzoekskosten is met het vaststellen van de gemeentelijke 'Bodemkwaliteitskaart PFAS' in december 2020 ook grotendeels opgelost.

Op het moment van opmaken van de risicoanalyses en de doorrekenen van de scenario's beheerst de coronapandemie al bijna 2 jaar de dagelijkse gang van zaken. Deze pandemie heeft ook invloed op de grond- en vastgoedexploitaties van de gemeente Maastricht en met name op de vastgoedportefeuille. Voor de grondexploitaties is de invloed van de pandemie na 2 jaar nog minimaal. Wat betreft de bouwprojecten, is er sprake van enige last van deze pandemie, waardoor de bouwtijd van een aantal bouwprojecten werd verlengd. De vastgoedportefeuille ondervindt tot nu toe de meeste gevolgen van de coronapandemie, en met name de deelportefeuille bebouwd onroerend goed (BOG).

Wat dit voor de volgende jaren (op de langere termijn) betekent, is nog niet aan te geven en zal met name afhankelijk zijn van de mate waarin de Rijksoverheid in de toekomst de kwetsbare sectoren gaat steunen.

Bij de grote langjarige projecten, zal de impact van een algehele economische terugval ongetwijfeld ook een negatief effect op de resultaten hebben (vraaguitval en negatieve prijsontwikkeling). Bij deze projecten kan in algemene termen worden gesteld dat de kans op een ontwikkeling richting het worst case scenario groter is dan een ontwikkeling richting het best case scenario.

Op het moment van opmaken van de risicoanalyses en de doorrekenen van de scenario's was er nog geen sprake van oorlog in Oekraïne. De eventuele impact van deze oorlog is derhalve in deze MPG niet meegenomen. Op dit moment is het nog te vroeg om echt materieel iets te zeggen over de gevolgen van de oorlog in Oekraïne voor dit jaar en de komende jaren. Dat is afhankelijk van hoe lang de oorlog gaat duren, de impact op de (wereld)economie en de mate waarin we in staat zijn alternatieve bronnen aan te boren voor materialen, grondstoffen en energie. Bij het merendeel van de projecten kan in algemene termen worden gesteld dat de kans op een ontwikkeling richting het worst case scenario groter is dan een ontwikkeling richting het best case scenario.

Met betrekking tot de private initiatieven wordt opgemerkt dat er steeds meer sprake is van een kwetsbare spanning tussen norm- en werkelijke kosten in relatie tot het maximaal wettelijk kostenverhaal en / of langlopende ontwikkelingen.



Voor de overige plannen Ontwikkeling geldt dat het merendeel nog geen vastgesteld financieel kader heeft. Van deze plannen is dan ook de reële risico-inschatting niet afgedekt middels de post onvoorzien. De boekwaarde van deze plannen, is geboekt naar de balans en bedraagt maximaal de (getaxeerde) marktwaarde.

Voor de plannen die gecategoriseerd zijn als Materiële Vaste Activa MVA geldt dat deze plannen binnen een periode van 5 jaren moeten leiden tot een actieve grondexploitatie (BIE). Hiervoor is nadere besluitvorming nog aan de orde. Indien plannen na 5 jaren niet leiden tot een actieve grondexploitatie (BIE), dan dienen de reeds gemaakte kosten te worden afgeboekt ten laste van het resultaat. Hiermee is GEEN rekening gehouden in het resultaat en het weerstandsvermogen.

Voor de vastgoedportefeuille zijn inmiddels diverse onderzoeken / uitwerkingsopdrachten vastgesteld en ook voor 2022 staan er nog verschillende op de agenda.

De Raad heeft eind 2019 het geactualiseerde Integraal Huisvestingsplan (IHP) Primair Onderwijs & Speciaal Onderwijs Kindcentra 2020 - 2036 vastgesteld. Het vaststellen van het geactualiseerde IHP voor het voortgezet onderwijs door de Raad, wordt eind 2022 verwacht.

In 2019 is een aanvang gemaakt met het opstellen van het nieuwe integraal beleid voor de binnensportaccommodaties. De vaststelling hiervan door de gemeenteraad is in 2022 voorzien (2e Tranche Binnensportaccommodaties).

De laatste actualisatie van de onderhoudsplanningen aan de hand van nieuwe bouw- en installatietechnische inspecties is uitgevoerd in het laatste kwartaal van 2020. Per vastgoedobject is opnieuw vastgelegd wat de huidige staat van onderhoud is en wat er jaarlijks aan werken dient te worden uitgevoerd om de onderhoudsstatus per object op het vastgestelde niveau te houden. Duurzaamheid is hierbij een vast onderdeel in de onderhoudsplannen. Hierdoor is dan ook sprake van zogenaamde DMJOP's (Duurzame Meerjarige OnderhoudsPlannen).

In 2019 is gestart met het project "verbetering subsidieverstrekking", een van de onderdelen hiervan is het laten vaststellen van de nieuwe Algemene Subsidieverordening, welke in 2020 door de Raad is vastgesteld.

Tot slot heeft in 2019 de inventarisatie van de totale gemeentelijke portefeuille om te komen tot een plan van aanpak verduurzaming gemeentelijk vastgoed plaatsgevonden en zijn maatwerkrapporten opgesteld. Op 7 juli 2020 heeft het college besloten tot uitvoering van de verduurzaming van diverse vastgoedobjecten. De uitvoering hiervan is gestart in 2021 en loopt door tot 2023.

Relevante ontwikkelingen betreffen het eigenbouwerschap, de voorgenomen bezuinigingen en de Coronacrisis .

Voor het eigenbouwerschap in relatie tot de onderhoudswerkzaamheden heeft de belastingdienst in 2020 een uitspraak gedaan op de visie van de gemeente Maastricht en aangegeven hier vooralsnog niet in mee te willen gaan. De gemeente heeft hierbij een afweging gemaakt, onderbouwd met een risico-analyse en besloten vooralsnog geen extra maatregelen toe te passen inzake het eigenbouwerschap bij grote planmatige onderhoudswerkzaamheden. Wel blijft de gemeente dit, middels het toepassen van risicomanagement, jaarlijks monitoren.

Op het moment van opmaken van MPG 2021 beheerst de coronapandemie al bijna 2 jaar de dagelijkse gang van zaken. Op 6 april 2021 heeft het College besloten tot een huurkorting voor de commerciële huurders van de gemeente Maastricht. Deze huurkorting wordt verstrekt met



terugwerkende kracht vanaf 15 maart 2020, onder een aantal voorwaarden. De financiële dekking van deze huurkorting is voor 2020 en 2021 meegenomen in de vastgoedresultaten van de vastgoedportefeuille.

Vanaf 2020 zal de gemeente structureel € 12 mln. moeten bezuinigen. Inmiddels heeft het college voor € 17 mln. aan bezuinigingsmogelijkheden voorgelegd aan de gemeenteraad en deze heeft bepaald welke bezuinigingsmaatregelen worden uitgevoerd. In deze MPG V zijn voor de vastgoedportefeuille de mogelijke consequenties van deze bezuinigingen meegenomen in de resultaten.

