



Gemeente Maastricht



Meerjaren Prognose

Grond- en Vastgoedexploitaties **2024**

Openbare versie 22 mei 2025 t.b.v. Gemeenteraad



Colofon

De Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties 2024
is een productie van de afdelingen Vastgoed en Projecten

Voor meer informatie:

Arjan de Kruijf | Senior Plan- en vastgoedeconoom

Vastgoed | Team Advies & Informatie | Gemeente Maastricht

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

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



INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	3
Managementsamenvatting	7
1. Inleiding	10
1.1 Doelstelling MPGV	10
1.3 Leeswijzer	11
2. Bouwgrond in exploitatie.....	13
2.1 Inleiding	13
2.2 Uitgangspunten	13
2.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten	14
2.3.1 Geusselt.....	14
2.3.2 Randwyck Noord / Brightlands Maastricht Health campus	17
2.3.3 Herontwikkeling Keurmeestersplein Belfort.....	21
2.3.4 Brusselsepoort - Winkelcentrum.....	24
2.3.5 Caberg – Malpertuis	26
2.3.6 Malberg Herstructurering	28
2.3.7 Wittevrouwenveld – Essentterrein	30
2.3.8 Herontwikkeling A2 – Bouwgrondexploitatie 5 plots (vml KPN-locatie)	32
2.3.9 Wyck - Palace.....	34
2.3.10 Ambyerveld.....	36
2.3.11 Trega	38
2.3.12 Bedrijvenpark Maastricht - Zuid.....	41
2.3.13 Zorgwoningen Scharn	43
2.3.14 DNO Severenstraat 18.....	45
2.4 Resultaten en conclusies	48
2.4.1 Resultaten.....	48
3. Private initiatieven	53
3.1 Inleiding	53
3.2 Uitgangspunten	53
3.3 Private initiatieven met anterieure overeenkomst	54
3.3.1 Kommelkwartier - Klevarie.....	54
3.3.2 Wolder – Hoeve Castermans	55
3.3.3 Sint Maartenspoort – nieuwbouw DSM	56
3.3.4 Revitalisatie De Beyart	57
3.3.5 Mosa Porselein	58
3.3.6 Pottenberg Mammoetflat	60
3.3.7 Pottenberg Poortgebouw.....	61
3.3.9 Resultaten.....	62



3.4 Private initiatieven zonder anterieure overeenkomst	63
3.4.1 ENCI gebiedsontwikkeling & Transformatie-/overgangszone 50+	63
3.4.2 Mariaberg - Biedermeier	66
3.4.3 Bauduinstraat fase 2	67
3.4.4 Ontwikkeling Botermijn	68
3.4.5 Bonbonniere	71
3.4.6 Verplaatsing Rechtbank	72
3.4.7 Resultaten	74
3.5 Resultaten en conclusies	74
4. Bouwprojecten	76
4.1 Inleiding	76
4.2 Uitgangspunten	76
4.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten	77
4.3.1 Timmerfabriek	77
4.3.2 Mecc Investeringsplan	79
4.3.3 Middenzaal - Theater aan het Vrijthof	83
4.3.4 KKC De Loper	85
4.3.5 Ontwikkeling KKC Belfort	87
4.3.6 Ontwikkeling IKC Scharn	89
4.3.7 Gymzaal De Groene Loper	90
4.3.8 Sportzaal Belfort	92
4.3.9 Gymzaal Scharn	94
4.3.10 Gymzaal de heeg	95
4.4 Resultaten en conclusies	97
5. Overige projecten ontwikkeling	100
5.1 Inleiding	100
5.2 Uitgangspunten	101
5.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten	101
5.3.1 Materiële vaste activa (MVA)	101
5.3.1.1 Lanakerveld bedrijventerrein / zonneweide	101
5.3.1.2 Jojohaven	103
5.3.1.3 Buurtpark De Groene Poort Oost	103
5.3.1.4 Centrumplan de Heeg	105
5.3.2 Onderhanden werk (OHW)	108
5.3.3 herstructurering – gebiedsgerichte aanpak 2022-2026	113
5.4 Resultaten en conclusies	116
6. Deelnemingen	117
6.1 Inleiding	117



6.2	Uitgangspunten	117
6.3	Toelichting, resultaten en toprisico's deelnemingen	118
6.3.1	Belvédère.....	118
6.3.2	Stichting Ontwikkelingsmaatschappij Enci gebied (SOME)	136
6.4	Resultaten en conclusies	138
7.	Vastgoedportefeuille	140
7.1	Inleiding	140
7.1.1	Samenstelling en omvang vastgoedportefeuille	140
7.1.2	Algemene introductie deelportefeuilles	141
7.1.3	142	
7.1.4	Algemene ontwikkelingen	145
7.2	Risico's	148
7.2.1.	Duurzaamheid	149
7.2.2	Veiligheid aan gebouwen	151
7.2.3	Gevolgen van de Coronacrisis	152
7.2.4	Politieke besluitvorming	152
7.2.5	Leegstand en Bezetting Accommodaties.....	157
7.2.6	Herontwikkelingspanden	162
7.2.7	Verkopen	167
7.3	Resultaten	168
7.3.1	Resultaten onderwijshuisvesting.....	168
7.3.2	Resultaten sportaccommodaties.....	168
7.3.3	Resultaten BOG	169
7.3.4	Resultaten OOG – portefeuille	170
7.3.5	Resultaten Vastgoedportefeuille op het weerstandsvermogen	171
8.	Overige majeure projecten	173
8.1	Inleiding	173
8.2	Uitgangspunten	173
8.3	Overige majeure projecten	173
8.3.1	Stad en Spoor.....	173
8.3.2	Vestingwerken; walmuur tussen de Vijf Koppen en Poort Waerachtig	176
9.	Resultaten, weerstandsvermogen en algemene reserve	179
9.1	Totaalresultaten risicoanalyse	179
9.2	Het benodigde weerstandsvermogen	180
10.	Bijlagen.....	181
10.1	Bijlage 1; Aanpak MPGV	181
10.2	Bijlage 2; Uitgangspunten en parameters	183



10.2.1 Belangrijkste parameters bouwgrond in exploitatie	183
10.2.2 Belangrijkste parameters vastgoedportefeuille en overige projecten	186
10.2.3 Relevant beleid.....	188
10.2.4 Relevante ontwikkelingen	189



MANAGEMENTSAMENVATTING

Inleiding

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

Bijgaand treft u de MPGV 2024 aan. Het doel van de MPGV is om op basis van een periodieke risico-inventarisatie een actueel overzicht te verschaffen van alle grond- en vastgoedexploitaties. De MPGV geeft de resultaten en de benodigde weerstandscapaciteit (Dit is een noodzakelijke buffer om toekomstige niet begrote financiële tegenvallers op te vangen) weer van alle lopende planexploitaties (bouwgrond in exploitatie en bouwprojecten), alle overige projecten waarvan de afdelingen Vastgoed en Projecten ambtelijk opdrachtgever zijn, de deelnemingen waarvan de gemeente de grootste aandeelhouder is en de vastgoedportefeuille.

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

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



Managementsamenvatting

Resultaten risicoanalyse en benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2025:

	Resultaten risicoanalyse / Reële scenario (CW) 2025	Benodigde weerstands- capaciteit (CW) 2025	Benodigde weerstands- capaciteit (CW) 2024 (MPGV2023)
Bouwgrond in exploitatie (BIE)	+8.010.698	15.909.404	4.734.105
Private initiatieven	-100.000 + PM	100.000 + PM	205.000 + PM
Bouwprojecten	0	2.853.027 + PM	4.484.833 + PM
Overige plannen Ontwikkeling	-605.000 + PM	605.000 + PM	605.000 + PM
Deelnemingen (incl. Belvedere):	-4,9 mln. + PM	4,9 mln. + PM	32,7 mln. + PM
Vastgoedportefeuille:	-646.595 + PM	646.595 + PM	1.039.405 + PM
TOTAAL	+1,76 mln. + PM	25,01 mln. + PM	43,77 mln. + PM

Zowel het tekort van het resultaat reële scenario als de benodigde weerstandscapaciteit (de middelen en mogelijkheden waarover de gemeente moet beschikken om niet begrote kosten te dekken) zijn in de MPGV 2024 t.o.v. de MPGV 2023 afgenomen (tekort resultaat MPGV 2023 € 29,31 mln. CW en benodigde weerstandscapaciteit MPGV 2023 € 43,77 mln.), respectievelijk met circa € 31,07 mln. voor het resultaat en circa € 18,76 mln. voor de weerstandscapaciteit.

De oorzaak van de afname van het tekort van het resultaat naar zelfs een positief resultaat ligt bij de verbetering van het resultaat bij de bouwgronden in exploitatie (+ € 4,7 mln.). Dit wordt vooral veroorzaakt door de in 2024 vastgestelde grondexploitatie Trega (+ € 3,6 mln.) en een verbetering van het resultaat op de grondexploitaties Bedrijvenpark Maastricht Zuid (+ € 1,1 mln.). Bij de private initiatieven is er een marginale verbetering van het resultaat (€ 0,1 mln.). Het resultaat bij de bouwprojecten en overige plannen ontwikkeling is onveranderd ten opzichte van vorig jaar. Bij de vastgoedportefeuille is er sprake van een lichte verbetering van het resultaat (€ 0,4 mln.). Bij de deelneming Belvédère is er sprake van een verbetering van het resultaat met € 25,8 mln. De afname van dit tekort wordt met name veroorzaakt een positief effect door hertaxaties van alle objecten en het langer open houden van de parkeergarage Sphinx Noord.

Bij de afname van de benodigde weerstandscapaciteit ligt de oorzaak hoofdzakelijk bij de deelneming Belvédère en Bouwgronden in exploitatie. Bij de deelneming Belvédère is er sprake van een afname van de benodigde weerstandscapaciteit ten opzichte van vorig jaar ter grootte van € 27,8 mln. als gevolg van de genoemde hertaxaties objecten en de langere openstelling van parkeergarage Sphinx Noord. Bij Bouwgronden in exploitatie is sprake van een toename van de benodigde weerstandscapaciteit van € 11,2 mln. Dit wordt met name veroorzaakt door de nieuwe grondexploitatie Trega.

De afname van de benodigde weerstandscapaciteit voor de bouwprojecten ten opzichte van vorig jaar bedraagt afgerond € 1,6 mln. De benodigde weerstandscapaciteit van private initiatieven is in de MPGV 2024 licht gedaald met € 0,1 mln. Bij de overige plannen Ontwikkeling is er geen wijziging van de weerstandscapaciteit ten opzichte van vorig jaar. Bij de vastgoedportefeuille tot slot is een afname van de weerstandscapaciteit van afgerond € 0,4 mln.

Voor een nadere uitleg over de resultaten en de benodigde weerstandscapaciteit van de diverse onderdelen wordt verwezen naar de betreffende hoofdstukken.



De benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties van € 25,01 mln. + PM wordt in de jaarrekening 2024 in relatie gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.

In vergelijking met de MPGV 2023 is de benodigde weerstandscapaciteit dus afgenomen van € 43,77 mln. + PM in 2023 naar € 25,01 mln. + PM in deze MPGV 2024. 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 geïntariseerde risico's beheersbaar zijn en worden opgevangen binnen de daarvoor opgenomen voorzieningen, dan wel dat er nog voldoende beheermaatregelen en draaiknoppen aanwezig zijn, waardoor met toekomstige besluitvorming een sluitende exploitatie mogelijk is.



1. INLEIDING

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties, de MPG 2024. De MPG 2024 betreft een aanvulling op de Planning & Control-cyclus en was één van de aanbevelingen van de Rekenkamer Maastricht, die destijds zijn opgenomen in de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012.

De MPG 2024 geeft de resultaten en de benodigde weerstandscapaciteit weer van alle lopende planexploitaties (bouwgrond in exploitatie en bouwprojecten), alle overige projecten waarvan de afdelingen Vastgoed en Projecten ambtelijk opdrachtgever is, de deelnemingen waarvan de gemeente de grootste aandeelhouder is en de vastgoedportefeuille.

In de MPG 2024 zijn zowel project specifieke als generieke risico's gekwantificeerd. De generieke risico's worden voor de bouwgrond in exploitatie (BIE) vertaald via het doorrekenen van drie scenario's: een reëel, een worst case en een best case scenario. Hiervoor worden enkele parameters vastgesteld (paragraaf 10.2). De project specifieke (of portefeuille specifieke) risico's zijn bepaald door een risicoanalyse per project of deelportefeuille. De risicoanalyses zijn uitgevoerd op basis van de zogenaamde RISMAN-methode. Voor een toelichting van deze methode, zie paragraaf 10.1.

Uitgangspunt bij de doorrekening van de scenario's (generieke risico's) bij de BIE is de jaarrekening 2024.

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

Onder verwijzing naar het Amendement betrokkenheid raad bij majeure projecten (9 oktober 2018) wordt vermeld dat de volgende majeure projecten (conform programmabegroting 2024) in deze MPG nader worden toegelicht: Belvédère, Gebiedsontwikkeling Randwyck, Gebiedsontwikkeling A2, Gebiedsontwikkeling de Heeg en Herbestemming Enci, Integraal HuisvestingsPlan (IHP), verbouwing Centre Ceramique, Stad en Spoor en Vestingwerken.

1.1 Doelstelling MPG

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

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

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



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

Voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit is op 31 maart 2015 de nota 'Algemene reserve B en O en weerstandsvermogen grond- en vastgoedexploitaties' vastgesteld. Daarnaast wordt verwezen naar de Financiële verordening gemeente Maastricht 2023, artikel 16 "Reserves, Voorzieningen en Weerstandsvermogen" welke in april 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2023.

1.3 Leeswijzer

De MPG 2024 start met een korte managementsamenvatting van bevindingen en conclusies.

De doelstellingen van de MPG worden beschreven in hoofdstuk 1

Hoofdstuk 2 geeft de uitgangspunten, de resultaten, de toprisico's en de conclusies weer uit de risicoanalyse van alle plannen Bouwgrond In Exploitatie (BIE). Tevens worden voor de plannen drie scenario's doorgerekend.

De uitgangspunten, de resultaten, de toprisico's en de conclusies van de risicoanalyse van de private initiatieven worden beschreven in hoofdstuk 3.

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

De overige projecten van Ontwikkeling worden beschreven in hoofdstuk 5. Ook hier wordt de werkwijze gehanteerd als beschreven in de eerdere hoofdstukken.

De uitgangspunten, de resultaten, de toprisico's en de conclusies van de risicoanalyse van de deelnemingen gebiedsontwikkeling worden besproken in hoofdstuk 6 en betreffen de deelnemingen WOM Belvédère en Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI (SOME).

Hoofdstuk 7 behandelt de vastgoedportefeuille. De vastgoedportefeuille bestaat uit vier 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 toprisico op de deelportefeuilles nader ingegaan. Tevens worden de (te verwachten) (her)ontwikkelingspanden kort toegelicht. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een samenvatting van de resultaten en conclusies voor de totale vastgoedportefeuille.

¹ Het weerstandsvermogen behelst de financiële middelen en de mogelijkheden waarover de gemeente beschikt om risico's van financiële aard (niet-begrote kosten), die zich onverwacht kunnen voordoen en die van substantiële aard zijn, te kunnen dekken. Op grond van de vereisten van het BBV kan het weerstandsvermogen uit diverse elementen bestaan: de algemene reserve, bestemmingsreserves, stille reserves en onbenutte belastingcapaciteit. In de gemeente Maastricht worden ook de risicobuffer, de post onvoorzien en de egaliseringsreserves tot het weerstandsvermogen gerekend.



In Hoofdstuk 8 worden de overige majeure projecten beschreven welke geen onderdeel uitmaken van grond- en vastgoedexploitaties en derhalve geen onderdeel uitmaken van de berekening van het benodigde weerstandsvermogen.

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

In hoofdstuk 10 (bijlagen) wordt op de eerste plaats de aanpak van de MPGV uitgelegd. Daarnaast worden de belangrijkste uitgangspunten en parameters besproken die zijn gehanteerd voor de risicoanalyse van bouwgrond in exploitatie (BIE) en bouwprojecten. Voor de vastgoedportefeuille worden andere parameters gehanteerd. Ook deze worden toegelicht. Tot slot worden de belangrijkste ontwikkelingen weergegeven welke momenteel impact hebben op de diverse exploitaties, dan wel van impact kunnen zijn in de toekomst, en waar derhalve met de hercalculaties rekening dient te worden gehouden.



2. BOUWGROND IN EXPLOITATIE

2.1 Inleiding

Bouwgrond in exploitatie (BIE) zijn die gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor door de gemeenteraad een grondexploitatiecomplex met een grondexploitatiebegroting is vastgesteld². Van de plannen BIE is dus het programmatisch en financieel kader bestuurlijk vastgesteld.

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

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

2.2 Uitgangspunten

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

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

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

Het is mogelijk dat niet alle genoemde risico's gekwantificeerd zijn in een risicobedrag. Dit kan zich voordoen bijvoorbeeld bij risico's waarbij nog niet kan worden voorzien hoe hoog de financiële consequenties zullen zijn indien dit risico zich voordoet. Een risico wordt als PM opgenomen indien het lastig te kwantificeren is in kans en / of effect. Voor een gedetailleerde toelichting over de uitgangspunten en parameters wordt verwezen naar het hoofdstuk 10 van deze MPGVB.

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

2.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten

2.3.1 GEUSSELT

Plangegevens

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

Nadat in de jaren 2006/2007 een aantal planonderdelen waren gerealiseerd werd ook het Geusseltpark 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 Geusseltpark 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 Geusseltpark.



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

- Nieuwbouw van het Geusseltpark
- Vestiging van het United World College Maastricht
- Realisatie van een Oostgebouw met ca. 10.000 m² BVO leisure en een sporthal
- Transformatie van het sportpark tot een kwaliteitssportpark, met een bijdrage in de kosten vanuit de grondexploitatie.
- Een enigszins versoberde (her)inrichting en uitbreiding van het Geusseltpark
- De bouw van 255 woningen (i.p.v. 300) koop/huur, grondgebonden/gestapeld, in scheg 1 en 2
- Circa 24.000 m² BVO kantoren (i.p.v. 40.000 m²)

De onderdelen 1 t/m 4 zijn in de jaren daarna gerealiseerd, met de aantekening dat het oorspronkelijke Oostgebouw beperkt is gebleven tot de nieuwe sporthal Geusselt, bij gebrek aan andere, bijpassende initiatieven zoals eerder gedacht.



Ook de openbare infrastructuur ten behoeve van het Geusseltbad, sportpark en UWC Maastricht is inmiddels al geruime tijd gereed, wat ook geldt voor de nieuwe, met elkaar verbonden vijverpartijen waarin het parkontwerp voorzag.

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

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

De aanvullende woonbebouwing (op de zogenoemde woonscheggen 1 en 2) is lange tijd uitgebleven, totdat een initiatief van de ROgroep (namens de eigenaar Bouwinvest) uit 2020 resulteerde in een succesvolle ontwikkeling. Na vaststelling van een nieuw bestemmingsplan in 2022 kon in augustus 2023 worden gestart met de gefaseerde realisatie van 336 woningen, verdeeld over drie bouwblokken. Daarmee zal ook dit zuidelijke deel van het plangebied binnen afzienbare tijd eindelijk tot een kwalitatieve inrichting komen.

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

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

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

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

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

Relevante besluiten / documenten

- Raadsbesluit d.d.1 juni 1999 inzake het samenwerkingsverband met BPF Bouw (later Bouwinvest).
- Raadsbesluit d.d. 8 mei 2001 inzake de *Samenwerkingsovereenkomst Grote Stedenbeleid Project Geusselt Businesspark*.
- *Samenwerkingsovereenkomst project Grote Stedenbeleid Project Geusselt Businesspark Gemeente-Bouwinvest d.d. 10 juli 2001*;



- Raadsbesluit d.d. 6 april 2004 inzake de “*Programmatische en ruimtelijke visie op het plangebied Geusselt*”
- Raadsbesluit d.d. 21 februari 2006 inzake de Vaststelling Masterplan Geusseltpark;
- Raadsbesluit inzake realisering Geusseltpark en sporthal d.d. 27 februari 2007;
- Beëindigingsovereenkomst Gemeente-Bouwinvest d.d. 8 juli 2010;
- Raadsbesluit d.d. 25 januari 2011 inzake de vaststelling van de grondexploitatie behorende bij het Masterplan+ 2011.
- Collegebesluit d.d. 27 september 2022 inzake aanvraag voor versnelling woningbouw en Rijkssubsidie (MIRT) met o.a. inbreng herinrichting Stadionplein.
- Raadsbesluit d.d. 19 april 2022 inzake Vaststellen Bestemmingsplan Geusseltpark Scheggen 1a, 1b en 2.

Actualisatie 2024

De in 2023 gestarte realisatie van woningbouw op de woonscheggen 1 en 2 kende in 2024 zijn voortgang. De opleveringen zijn voornamelijk gepland vanaf voorjaar 2025 t/m december 2025. Na de gunning van de werkzaamheden ultimo 2024 zal begin 2025 ook worden gestart met de aanleg van de openbare infrastructuur.

De herinrichting van het Stadionplein, gekoppeld aan de realisatie van studentenhuisvesting op de zuidwesthoek van het Stadionplein, bevindt zich nog in een initiële fase.

De mogelijkheden van een integrale ontwikkeling van studentenhuisvesting en een verbouwing van het Select (Applepark) hotel lijken voornamelijk gering te zijn, gezien de juridische beperkingen welke de Aanbestedingswet daaraan stelt. Er dient dus rekening mee te worden gehouden dat voor een integrale ontwikkeling, al dan niet gekoppeld aan de herinrichting van het Stadionplein, een tenderprocedure moet worden uitgezet. Dat betekent ook dat eventuele studentenhuisvesting op deze locatie naar verwachting niet vóór ultimo 2029 zal kunnen worden opgeleverd.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Ontwerpkeuzes herinrichting openbare ruimte Stadionplein e.o.
2	Ontwerpkeuzes openbare ruimte (o.a. brugdam)

Het totale risico voor Geusselt op basis van de risicoanalyse bedraagt € 574.150.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2024. Het reële scenario betreft een sluitende grondexploitatie, rekening houdende met de voorziening Stedelijke Programmering. De gronduitgiften staan in dit scenario gepland voor 2029 (kantoren). Het totale risico in het reële scenario is niet voorzien binnen de grondexploitatie Geusselt.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Geusselt	3.204.793	15.136.128	9.563.921	574.150	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Geusselt	-1.555.740	0	961.568



Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2025 bedraagt voor de gemeente voor het plan Geusselt € 432.208.

2.3.2 RANDWYCK NOORD / BRIGHTLANDS MAASTRICHT HEALTH CAMPUS

Plangegevens

In de Structuurvisie Maastricht 2030 werd het gebied Randwyck aangemerkt als de belangrijkste ontwikkelplek voor 'Maastricht Kennisstad', waarbij een transformatie naar een levendige en aantrekkelijke campusomgeving wordt voorzien. Zo'n omgeving is onontbeerlijk voor het creëren van een stimulerend en kwalitatief werk- en verblijfsklimaat. Ook in de Omgevingsvisie 2040 wordt het belang van deze ontwikkelplek voor stad en regio onderstreept, en bovendien wordt zulks inmiddels ook (versterkt) herbevestigd in het *Coalitieakkoord 2022-2026 Maastricht, stad van verbondenheid*.

Om de beoogde transformatie te bereiken zijn de betrokken gebiedspartners (UM, MUMC+, Provincie, MHC bv en gemeente) een breder afsprakenkader overeengekomen (zie onder relevante besluiten/documenten). Dat afsprakenkader is erop gericht om via de gebiedsontwikkeling een bijdrage te leveren aan de verwezenlijking van de ambities van de Brightlands Maastricht Health Campus in Randwyck, onder meer door gezamenlijk te werken aan de verbetering van de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden.



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

Het gemeentelijke initiatief om vanuit gedeelde belangen vervolgstappen met elkaar te willen zetten, mét de gemeentelijke bereidheid om extra middelen in de campus te steken heeft geresulteerd in een 'doorstart' van de campusontwikkeling begin 2023, waarbij partijen 'samen bouwen aan een nieuw verhaal', zoals de slogan luidde van een inspiratiesessie op 1 maart van dat jaar. Die bijeenkomst werd door de gemeente geïnitieerd en was bedoeld om samen met de stakeholders en veel andere betrokkenen ideeën uit te wisselen over de doorontwikkeling van de campus naar een wereldwijd toonaangevende campus.

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



Onder **Actualisatie 2024** wordt hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de ontwikkelingen sinds 2023.

Relevante besluiten / documenten

- Structuurvisie Maastricht 2030 d.d. 29-05-2012 en *Made in Maastricht*, Economische visie 2020 d.d. 19-02-2013;
- Collegebesluit d.d. 14 mei 2013 inzake “Vaststelling visiedocument ‘*Maastricht Health Campus: identiteit en ruimtelijk-functioneel concept*’”;
- Raadsbesluit ter vaststelling van Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus 2014 d.d. 16.12.2014;
- Koepelovereenkomst Fysieke Impuls BL-MHC d.d. januari 2015;
- Geactualiseerde koepelovereenkomst BL-MHC d.d. juli 2016;
- Omgevingsvisie 2040, vastgesteld bij raadsbesluit van 6 oktober 2020;
- Raadsbesluit ter vaststelling van de Programmabegroting 2023 op basis van het Coalitieakkoord 2022-2026 *Maastricht, stad van verbondenheid*, d.d. 8 november 2022.
- Coalitieakkoord 2022-2026 *Maastricht, stad van verbondenheid*
- ‘*Brightlands Maastricht Health Campus, Een nieuw narratief*’ van 14 juni 2024.

Actualisatie 2024

Narratief

In samenwerking met organisaties, bedrijven en een vertegenwoordiger van de bewoners in het gebied is het nieuwe “narratief” voor de Brightlands Maastricht Health Campus opgesteld. Dit nieuwe ‘verhaal’ beschrijft de toekomstige gebiedsidentiteit van de campus in ruimtelijk, economisch en (merk)strategisch opzicht. Het toont de ambitie en verwoordt en verbeeldt een aantrekkelijk ontwikkelperspectief en vormt daarmee de conceptuele basis voor de verdere ontwikkeling van de campus. Na bespreking met alle stakeholders en betrokkenen is het narratief in het voorjaar van 2024 vastgesteld.

Integraal businessplan

Op basis van het eerdere advies om te komen tot de oprichting van een campusorganisatie die het mandaat krijgt voor de doorontwikkeling van de campus, hebben de vier gebiedspartners aan twee externe adviseurs in mei 2024 opdracht verleend voor het opstellen van een integraal businessplan voor de Brightlands Maastricht Health Campus, met inschakeling van diverse terzake gespecialiseerde externe adviesbureaus. Het in Q1 2025 op te leveren businessplan bevat vier onderdelen, zijnde de marktpotentie, de benodigde financiering, alsook de gebiedsontwikkeling (masterplan) en het governance-model. Het marktonderzoek moet inzicht geven in de kansrijkheid van een nader te ontwikkelen verdienmodel.

Deelprojecten

Parallel aan bovenstaande initiatieven wordt onder meer gewerkt aan de volgende deelprojecten waarmee in 2023 een start is gemaakt:

▪ *Doortrekken Groene Loper en de “Kop van de T”*

Om de campus, Randwyck en het zuidelijk deel van Maastricht voor fietsers en wandelaars meer en beter te verbinden met het centrum van de stad, heeft *West 8 urban design & landscape architecture*, als landschapper nauw betrokken bij de inrichting van de Groene Loper in het kader van het A2-project, in 2024 een voorlopig ontwerp opgesteld voor de doortrekking van de huidige Groene Loper tot in de campus. In dat ontwerpproces, dat in nauw overleg met de gebiedspartners heeft plaatsgevonden, zijn tevens betrokken de eerdere ideeën voor de herinrichting van de Joseph



Bechlaan / JW Beyenlaan (ook wel aangeduid als de “Kop van de T”). Het resultaat is een integraal ontwerp, dat in de eerste helft van 2025 wordt uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp resp. Technisch Ontwerp. Na een Europese aanbesteding en contractering van een aannemer in Q4 zullen de voorbereidingen worden getroffen voor start uitvoering ultimo dit jaar.

- *Derde incubator*

Op de Brightlands Maastricht Campus zijn twee incubatoren aanwezig, die voornamelijk biomedische startup en spin-off bedrijven huisvesten. Door de forse ontwikkeling van de campus in de afgelopen jaren en de ambitie om deze succesvolle groei te blijven doorzetten, is het belangrijk dat een derde incubator wordt gerealiseerd. Daarmee kan de toename aan spin-offs uit de Universiteit Maastricht, Maastricht UMC+ en nieuw aan te trekken startups worden gefaciliteerd. De afgelopen periode hebben de campuspartners onderzoek gedaan naar het programma, de locatie en de financiering van een nieuw te realiseren centrale campusfaciliteit, inclusief incubator. Zij zijn daarbij tot de conclusie gekomen dat er vanwege de netcongestie binnen afzienbare termijn geen stroomaansluiting voor nieuwbouw verkregen kan worden. Derhalve is de focus verlegd naar het realiseren van een incubator (startende bedrijven) dan wel een accelerator (voor doorgroeiende bedrijven) in een bestaand gebouw, bij voorkeur op een locatie waar met andere organisaties het beoogde programma en synergie kan worden gerealiseerd.

Met RegioDeal-subsidie van het Rijk en de benodigde gemeentelijke cofinanciering wordt vanaf 2025 een zogenaamde MakerSpace gerealiseerd in de bestaande incubator aan de Oxfordlaan 55. De MakerSpace is bedoeld voor startende innovatieve bedrijven in de vroege fase die beperkt doch flexibel kantoor en/of labruimte nodig hebben en na “volwassenwording” elders op de campus kunnen doorgroeien. Met de nieuwe MakerSpace neemt de aantrekkingskracht van de Brightlands Maastricht Health Campus toe voor nieuwe, startende ondernemingen, met name ook van buiten de regio.

- *Station Randwyck*

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

- *Wonen op de campus*

De voorgenomen realisatie van studentenhuisvesting op de P0-locatie (Gaetano Martinolaan/Joseph Bechlaan/Walter Hallsteindomein) heeft vertraging opgelopen. In 2024 heeft het college besloten de Europese aanbesteding voor te bereiden voor de verkoop en ontwikkeling, realisatie en exploitatie van een complex met in hoofdzaak studentenwoningen en kleinschalige horeca- en winkelvoorzieningen in de plint. Ter voorbereiding op de Europese aanbesteding is een schriftelijke marktconsultatie opgestart om bij mogelijk geschikte partijen te polsen of dit plan met de beoogde uitgangspunten interessant voor die partijen kan zijn, waarmee de kans op een succesvolle Europese aanbesteding wordt vergroot. Het college acht het raadzaam om de volgende fases van de Europese aanbesteding af te stemmen op de besluitvorming van het integrale businessplan voor de Brightlands Maastricht Health Campus, dat momenteel wordt ontwikkeld. Het businessplan zal namelijk mede richtinggevend zijn voor de in de aanbesteding op te stellen programmatische uitgangspunten en randvoorwaarden.

Grondexploitatie



Het in 2024 vastgestelde nieuwe narratief geeft richting aan de stedenbouwkundige ontwikkeling en uitwerking van een nieuw op te stellen ruimtelijk plan. Dat nieuwe ruimtelijke masterplan zal naar verwachting in 2025 tot stand komen, als onderdeel/uitvloeisel van het integrale businessplan dat in opdracht van Maastricht UMC+, Universiteit Maastricht en de Provincie Limburg wordt ontwikkeld. Dat businessplan zal naar verwachting in het voorjaar van 2025 worden opgeleverd.

Verondersteld mag worden dat het nieuwe masterplan een gewijzigde visie op de herinrichting van de openbare ruimte zoals aangegeven in de Structuurvisie uit 2014 zal bevatten en dus ook zal vragen om significante wijzigingen ten opzichte van de eerdere planontwerpen, o.a. voor Plandeel 1, welk project separaat in paragraaf 6.3.2.1 aan de orde komt. Daarbij zal dan tevens de vraag aan de orde komen of deze grondexploitatie dientengevolge moet worden geactualiseerd, dan wel op enig moment (waarschijnlijk ultimo 2025) moet worden afgesloten.

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

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Er wordt minder m ² BVO en/of andere bestemmingen op de gronden gerealiseerd dan momenteel is voorzien (met als gevolg een lagere uitgifteprijs).
2	De gronden worden later uitgegeven dan voorzien (was voorheen voorzien in 2021-2023).

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt € 451.780.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitaties zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2024. Het reële scenario omvat voor het plan Randwyck Noord een sluitende grondexploitatie. De uitgifte van de resterende bouwterreinen is voorzien in 2026 t/m 2028.

Het totale risicobedrag van € 451.780 in het reële scenario is niet voorzien binnen de grondexploitatie Randwyck Noord.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Randwyck Noord BMHC	864.781	4.500.719	5.365.500	451.780	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Randwyck Noord BMHC	-849.513	0	369.947

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2025 bedraagt voor de gemeente voor het plan Randwyck Noord BMHC € 243.312.

2.3.3 HERONTWIKKELING KEURMEESTERSPLEIN BELFORT

Plangegevens

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

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

De Ouderen Sociëteit Belfort (OSB) heeft als nieuwe locatie de multifunctionele ruimte van de sportzaal toegewezen gekregen.



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

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

Hiermee dragen we bij aan de doelstellingen die vanuit de omgevingsvisie voor Belfort zijn geformuleerd. Ambitie is om met de nieuwbouw KernKindCentrum Maastricht-West/Belfort een kwalitatief hoogwaardige, toekomstbestendige onderwijsvoorziening te realiseren voor Maastricht-West. Met de ontwikkeling van dit KernKindCentrum faciliteert de gemeente de samenwerking tussen onderwijs, kinderopvang en tal van maatschappelijke, jeugd- en of buurtvoorzieningen, zoals schoolmaatschappelijk werk, jeugdgezondheidszorg en onze gemeentelijke toegang/jeugd. Voor deze professionals zijn, in lijn met het IHP Kindcentra, extra werkruimten in het definitief ontwerp van het KKC opgenomen, zodat deze nieuwbouwlocatie ook als uitvalsbasis kan dienen voor de andere (satelliet) KindCentra in het spreidinggebied. Door initiatieven in het gebied goed op elkaar af te stemmen kan worden bijgedragen aan de leefbaarheid van het gebied en de realisatie van ontmoetingsruimte. Op het



middenterrein ontstaat er dan een grote open, groene en autovrije ruimte die gebruikt kan worden om te spelen, te bewegen, recreëren en te ontmoeten. De beoogde 'Kiss&Ride' (die groen wordt ingericht) zorgt voor een goede verkeersafwikkeling rond de school en voorkomt dat verkeer de woonwijk intrekt. Hierdoor wordt de leefbaarheid en verkeersveiligheid in de buurt flink verbeterd.

Relevante besluiten/documenten

- Verkeersmaatregel Voldersdreef Ruimte/ Mobiliteit/ 2023-357750 Burgemeester en Wethouders van Maastricht
- Raadsbesluit 24-10-2023: Raadsvoorstel 63-2023 Vaststelling grondexploitatie herontwikkeling Keurmeestersplein – Belfort

Actualisatie 2024

In het afgelopen jaar hebben de koop en verkoop van gronden van de verschillende eigendommen over en weer plaatsgevonden om de toekomstplannen te realiseren.

Zo heeft Radar de locatie aangekocht waar 't Förtsje/ gemeenschapshuis (OSB) gehuisvest was. Ontwikkelaar ZVM realiseert een locatie op deze plek voor zowel Radar als GGD. Tot dan is Radar gevestigd aan de Gentiaanstraat in een gebouw van de gemeente Maastricht.

De OSB heeft haar intrek genomen in het parochiehuis in Wolder. Zij kijken echter uit naar terugkeer naar Belfort. Bij de sportzaal wordt een multifunctionele ruimte gebouwd waarin zij de toekomst hun activiteiten kunnen voortzetten. De bouw van de sportzaal start als het voormalige SNS-gebouw op de hoek van het Keurmeestersdreef en Peijmeestersdreef is gesloopt. Contractueel is afgesproken dat deze locatie in het eerste kwartaal van 2025 aan de gemeente Maastricht wordt overgedragen.

Het gebouw voor het KKC is inmiddels gerealiseerd en in januari 2025 opgeleverd. Echter loopt de aanvraag nog voor de vergunning voor de batterij voor de stroomvoorziening van het gebouw. De datum voor de opening van het KKC wordt bepaald op basis van deze vergunning. Daarna nemen de twee scholen en Samen Spelen het gebouw in gebruik.

Op het moment dat het oude schoolgebouw van de J.F. Kennedyschool niet meer gebruikt wordt, kan deze gesloopt worden. Daarna realiseert het schoolbestuur op dat perceel een deel van de speelvoorziening voor het KKC. In verband met de bouwactiviteiten om het gebouw heen wordt het schoolterrein in delen aangelegd.

Essentieel voor de mobiliteit is het aanleggen van de Kiss&Ride voor de school. De voorbereidingen zijn gestart in het maken van een voorlopig ontwerp. Deze was afhankelijk van de definitieve plek van het KKC. Door het inmeten van dit gebouw worden de plannen gemaakt.

Risico's

Vertraging door complexiteit project

De complexiteit hangt samen met de verschillende ontwikkelingen in het gebied die met elkaar verbonden zijn. Denk daarbij aan de voortgang van de realisatie van de sportzaal, de Kiss&Ride, het gebouw van Martha Flora en de beschikbare speelplaatsen van het KKC. Deze hangen allemaal met elkaar samen terwijl ze ook een eigen tempo volgen. Het is een fikse opgave om dit goed op elkaar af te stemmen. Dit kan leiden tot vertraging waardoor planontwikkelingskosten gemaakt worden en de gemeentelijke apparaatskosten omhoog gaan.

Verkeersveiligheid schoolkinderen en kinderopvang Samen Spelen ivm bouwwerkzaamheden

Rondom de school komen de komende jaren diverse bouwterreinen. Zo worden de komende jaren de Kiss&Ride, de Sportzaal, het gebouw van Martha Flora en Radar/GGD-ZL gerealiseerd. De schoolkinderen moeten daar doorheen lopen naar en van school. Daarnaast moeten zij kunnen spelen rondom de school. Een ander probleem is de weg tussen de twee gebouwen van Samen Spelen. In deze twee gebouwen



vindt kinderopvang plaats van kinderen tussen 0 en 4 jaar. De komende jaren zal hier bouwverkeer tussendoor rijden. Dit kan gevaarlijke situaties opleveren. Er zal goed afgestemd moeten worden tussen Samen Spelen en de aannemers die gebruik gaan maken van deze weg.

In die zin is het risico van bouwen in relatie tot de veiligheid van de kinderen een groot aandachtspunt. Denk daarbij aan fijnstof, geluidsoverlast etc. In samenspraak met GGD Jeugd gaat overleg plaatsvinden om dit zo goed mogelijk te begeleiden.

Bezwaar en beroep tegen wijziging bestemming en vergunning(en)

Er zijn geen belemmeringen meer voor de bewoners met betrekking tot de bouw van het gebouw van Martha Flora. Er wordt gebouwd binnen de juiste bestemming. Voor de Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's) van het gebouw van Radar/GGD en de Kiss&Ride met de sportzaal zijn op dit moment geen tekenen dat omwonenden niet akkoord zouden zijn met de plannen. Echter start de participatie in het eerste kwartaal van 2025. Naar aanleiding daarvan kan een beter beeld gevormd worden. Er is namelijk altijd een kans dat omwonenden een bezwaar indienen.

Verkeerssituatie omgeving van KKC

De verkeerssituatie rond de school is druk tijdens breng- en haalmomenten. Dat geldt niet alleen bij de scholen rondom het Keurmeestersplein, maar rondom de meeste scholen in de stad. Met het aanpassen van de volgende fases in de herontwikkeling van het plan moet hier blijvend aandacht voor zijn.

Er heeft een verkeersstudie en audit plaatsgevonden. De adviezen worden door de collega's van Mobiliteit onderzocht en zullen waar mogelijk worden ingezet. Na afronding van het project zal een afrondende audit worden uitgevoerd om de gevolgen voor het verkeer te meten.

Inrichting Openbare Ruimte

Er is een schetsontwerp gemaakt van de Openbare Ruimte. In 2025 wordt duidelijk hoe de invulling van de gebouwen zal zijn op het plein. Daarnaast kunnen ontwerpkeuzes leiden tot hogere realisatiekosten. Tevens zal participatie van toepassing zijn op de inrichting van het plein. De ervaring leert dat participatie vaak leidt tot vertraging en meerkosten. Het is goed om hier goed op het budget te letten en te onderzoeken of een aanvullende subsidie mogelijk is.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Oplopende apparaatslasten door een mogelijke vertraging ivm complexiteit project
2	Verkeersveiligheid in relatie tot bouwwerkzaamheden nabij schoollocatie
3	Bezwaar en beroep tegen wijziging bestemming en vergunning(en)
4	Verkeerssituatie omgeving van KKC
5	Inrichting Openbare Ruimte

Het totale risico voor Herontwikkeling Keurmeestersplein Belfort bedraagt op basis van de risicoanalyse € 290.000.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitaties zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2024. Het reële scenario omvat voor het plan een sluitende grondexploitatie. De uitgifte van de resterende bouwterreinen is voorzien in 2025.

Het totale risicobedrag van € 290.000 in het reële scenario is niet voorzien binnen de grondexploitatie Herontwikkeling Keurmeestersplein Belfort.



Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Herontwikkeling Keurmeestersplein	331.089	1.623.890	1.954.979	290.000	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Herontwikkeling Keurmeestersplein	-137.144	0	91.980

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2025 bedraagt voor de gemeente voor het plan Herontwikkeling Keurmeestersplein Belfort € 51.685.

2.3.4 BRUSSELSEPOORT - WINKELCENTRUM

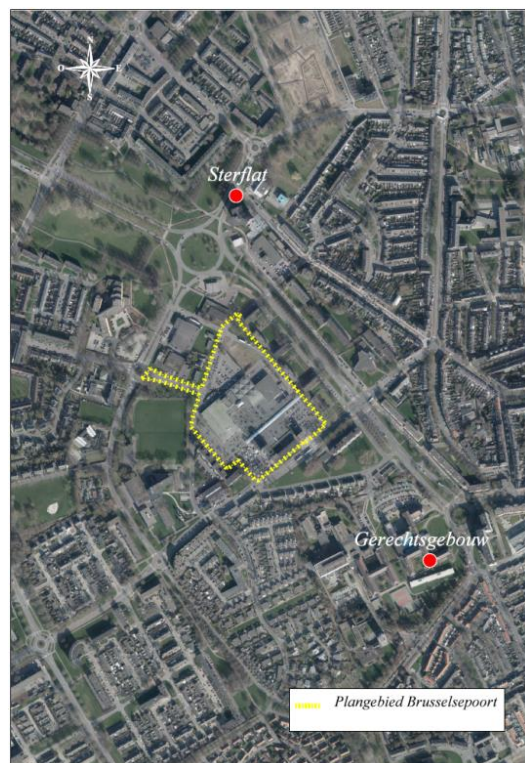
Plangegevens

De eigenaar van het winkelcentrum wil het uitbreiden en renoveren.

Het plan omvat:

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

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



Relevante besluiten / documenten

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

Actualisatie 2024

De gemeente heeft de verlegging van de Artsenijstraat in het voorjaar uitgevoerd. Eind 2023 zijn de benodigde vergunningen voor de uitbreiding aangevraagd en die zijn in de zomer van 2024 verleend. In het najaar is de grond voor de uitbreiding van het parkeerterrein aan de ontwikkelaar geleverd.



Vanaf 2021 is een gebiedsvisie (Hart van West) verkend, waarin behalve de uitbreiding van het winkelcentrum aan de Eenhoornsingel (met een toevoeging met (studenten)woningen) ook het gebied tussen de Eenhoornsingel en Porseleinstraat is meegenomen. En met de betrokken partijen is die bredere gebiedsvisie in 2024 verder uitgewerkt, waarbij ook ruimte is gereserveerd voor een gemeentelijke P+R-voorziening. Hiernaast ligt het huidige Bonnefantencollege en voor die locatie worden nu plannen opgesteld voor de stadsbrede huisvesting van middelbare scholen en binnensportaccommodaties.

Risico's

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

De werkzaamheden kunnen vertragen, waardoor er o.a. meerkosten zijn voor loon- en prijsstijgingen en de planbegeleidingskosten worden overschreden. In voorkomend geval zal worden getracht deze te verhalen op de ontwikkelaar.

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

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Het programma voor de uitbreiding van het winkelcentrum is niet haalbaar.
2	De planbegeleidingskosten worden overschreden.
3	De ontwikkelaar wil geen hogere bijdrage doen in upgradering bestaande infra.

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

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2024 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2024. Het reële scenario sluit per saldo met een resultaat van € 0, rekening houdende met de verliesvoorziening. Het totale risicobedrag is niet voorzien binnen de grondexploitatie Brusselsepoort.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Brusselse poort	103.842	91.159	75.000	25.000	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Brusselsepoort	-2.209	0	937

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2024 bedraagt voor de gemeente voor het plan Brusselsepoort Winkelcentrum € 659.



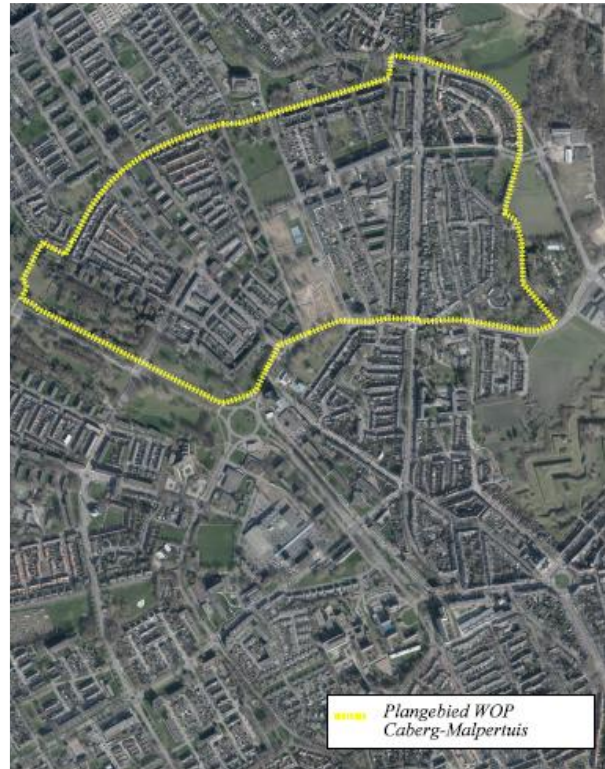
2.3.5 CABERG – MALPERTUIS

Plangegevens

Het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Caberg-Malpertuis is in 2005 vastgesteld en heeft als hoofddoel om samen met de buurt en de woningcorporaties Woonpunt en Servatius te komen tot een vitale wijk met een veilig en plezierig woonmilieu en een adequaat voorzieningenniveau. In 2012 is de periode 2006 – 2011 geëvalueerd. Dit heeft geleid tot een herijking van het (woon)programma. 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 t.b.v. herontwikkeling plangebied Widelanken (fase 1);
- 30.06.2020, collegebesluit tot het aangaan van een anterieure overeenkomst met woningstichting Servatius t.b.v. herontwikkeling plangebied Caberg Zuid-Oost (Caberg);
- 09.05.2023, collegebesluit tot het aangaan van een anterieure overeenkomst met woningstichting Servatius t.b.v. herontwikkeling plangebied Widelanken (fase2);
- 27.06.2023, collegebesluit tot het aangaan van een anterieure overeenkomst met woningstichting Woonpunt t.b.v. herontwikkeling centrumplan Malpertuis.



Actualisatie 2024

In de buurten Caberg en Malpertuis zijn in opdracht van Woonpunt en Servatius in 2024 ruim 100 bestaande sociale huurwoningen gerenoveerd en verduurzaamd. Daarnaast zijn de volgende deelplannen met nieuwbouw aan de orde.

Widelanken

Binnen de eerste fase van het deelproject Widelanken is het wooncomplex met 80 sociale huurappartementen en de nieuwe openbare ruimte rondom het complex reeds in 2023 opgeleverd. Het plangebied voor de 22 nieuwe woningen met tuin is aansluitend bouwrijp gemaakt, er is nog niet gestart met de bouw. Voor deze woningen is een ontwerpwijziging doorgevoerd waarvoor in 2024 vergunning is afgegeven. De ontwikkelaar bereidt momenteel start bouw voor, het is de verwachting dat medio 2025 wordt gestart met de bouw.

Voor de tweede fase Widelanken is met Servatius overeenstemming bereikt over het definitief ontwerp van het nieuwbouwcomplex met 35 sociale huurappartementen op de hoek Widelanken/Cantecleerstraat. Voor de inrichting van de openbare ruimte rondom dit wooncomplex heeft Servatius een wijziging aangevraagd. Het is de verwachting dat hierover in Q2 2025 overeenstemming wordt bereikt en medio 2025 wordt gestart met de nieuwbouw. Voor het realiseren van de 18 woningen



met tuin binnen deze fase overweegt Servatius om dit plan alsnog zelf te realiseren. Hierover vindt overleg plaats met de gemeente, in de loop van 2025 wordt duidelijkheid verwacht.

Caberg Zuid Oost

De nieuwbouw binnen het deelplan Caberg Zuid Oost is gereed. Er zijn 35 grondgebonden koopwoningen en 25 sociale huurappartementen gerealiseerd. In tegenstelling tot het eerdere programma met in totaal 50 sociale huurappartementen, is in afstemming met Servatius en de gemeente één van de twee nieuwe appartementencomplexen in gebruik genomen door Levanto Groep. Levanto biedt hier 25 zorgwoningen aan en ondersteunt de bewoners bij het zelfstandig kunnen wonen. De openbare ruimte rondom de nieuwbouw is nieuw ingericht. Eind 2024 zijn deze werkzaamheden, inclusief aanbrengen beplanting, afgerond. Mede door vertraging in de nieuwbouw heeft deze herontwikkeling meer tijd en inzet gevraagd. Dit raakt het financiële kader op het vlak van planontwikkelings- en infrakosten.

Centrumplan Malpertuis

Conform planning is de nieuwbouw, met 59 woonappartementen (38 sociale huur en 21 middenhuur) in opdracht van Woonpunt in 2024 gerealiseerd. Begin 2025 is een infra aannemer in opdracht van de gemeente gestart met het herinrichten van de openbare ruimte. Het is de verwachting dat de werkzaamheden voor de zomer 2025 zijn afgerond, dan is ook dit deelplan gereed. In de nieuwbouw is op de begane grond een ruimte voor een maatschappelijke functie. Het is de bedoeling dat de Buurtbrök Malpertuis hier haar intrek zal nemen. De betreffende ruimte wordt door welzijnsorganisatie Trajekt ingericht. Trajekt vervult hier ook een coördinerende rol voor wat betreft het programma met de buurtbewoners. Het is de verwachting dat de Buurtbrök rond de zomervakantie 2025 verhuist van de tijdelijke locatie naar de nieuwe locatie aan het Malpertuisplein.

Planning

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

Risico's

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	De kosten van de civieltechnische werken in de openbare ruimte kunnen hoger uitvallen en/of niet 1 op 1 verhaald worden op de ontwikkelaar
2.	Als gevolg van planaanpassingen en langere doorlooptijd is er kans op hogere planontwikkelingskosten

Het totale risico voor Caberg Malpertuis bedraagt op basis van de risicoanalyse € 125.000.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 202. In het reële scenario is, rekening houdende met een getroffen voorziening Stedelijke Programmering, sprake van een sluitende grondexploitatie. Het totale risicobedrag van € 125.000 in het reële scenario is niet voorzien binnen de grondexploitatie Caberg-Malpertuis.



Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Caberg Malpertuis	2.191.931	445.170	1.087.100	125.000	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Caberg Malpertuis	-98.050	0	29.268

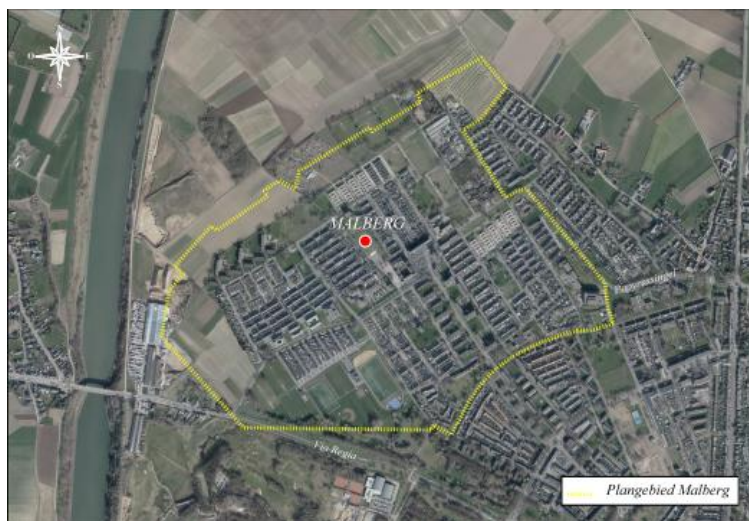
Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2025 bedraagt voor de gemeente voor het plan Caberg - Malpertuis € 24.365.

2.3.6 MALBERG HERSTRUCTURERING

Projectgegevens

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



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

De grondgebonden koopwoningen op de locatie Zouwdalveste zijn door AM gerealiseerd. In 2018 zijn de resterende locaties Volkstuinen en Markus in volgorde omgewisseld. Beide locaties zijn in 2018 als rechtstreekse woonbestemming opgenomen in het herziene bestemmingsplan Maastricht Noordwest. Voor de overige locaties is de woonbestemming vervallen. In 2022 heeft AM op de Markuslocatie 30 grondgebonden koopwoningen opgeleverd.

Relevante besluiten / documenten

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



Actualisatie 2024

- Voor de locatie Volkstuinen resteerde een beperkt programma van 16 woningen, met de afspraak om de mogelijkheid te onderzoeken om dit op een andere locatie te realiseren. Dit heeft niet geleid tot een nieuw concreet plan.
- Gezien de afspraken uit 2015 komen de onderlinge verplichtingen per januari 2025 te vervallen. De grondexploitatie kan naar verwachting eind 2025 worden afgesloten.

Risico's

Binnen de afspraken uit 2015 met AM resteerde nog een beperkte claim van 16 woningen. Er is 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 2024. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2025. In het reële scenario is er sprake van resultaat van € 33.750 op eindwaarde en hierdoor is het totale risicobedrag voorzien binnen de grondexploitatie Malberg.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Malberg	-269.484	505.734	270.000	33.750	33.088

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Malberg	-8.430	33.088	170

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2025 bedraagt voor de gemeente voor het plan Malberg € 865.

2.3.7 WITTEVROUWENVELD – ESSENTTERREIN

Plangegevens

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

Relevante besluiten

2003	Raadsbesluit raamplan Wittevrouwenveld
2006	Realisatieovereenkomst Gemeente - Servatius
2017	Package-deal gemeente Maastricht - Servatius

Sonderende overleggen met Avenue2 (plan Groene Loper) hebben niet geleid tot andere afspraken van partijen c.q. 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 2017) overeengekomen dat het waarschijnlijke tekort op de grondprijs vereffend zal worden door Servatius en gemeente, ieder voor een gelijk deel.

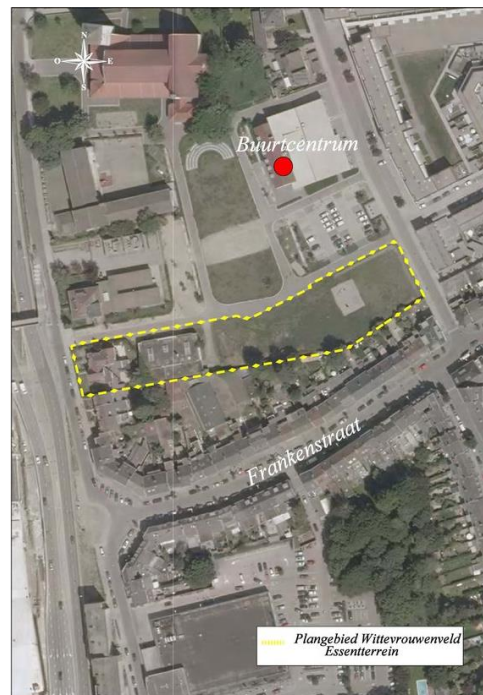
In relatie tot de realisering van een nieuw Kern Kind Centrum (KKC) de Groene Loper is in de 2e helft 2019 onder procesregie van A2 projectorganisatie met gemeente, Kom Leren en omgeving een integrale visie ontwikkeld als 'beste plan'. Dit plan behelst de herontwikkeling van de rijksmonumentale Theresiaschool tot een KKC, de opwaardering van het afgelegen Leeuwenparkje tot een levendig en opgeschaald park, de doorontwikkeling van het Trefcentrum, een sportvoorziening en een nieuwbouwplan voor het Essentterrein. De bouw van het nieuwe KKC is inmiddels gestart en opent volgens planning in 2026 haar deuren. Daarnaast wordt momenteel gewerkt aan het ontwerp van de nieuwe sportvoorziening. In het verlengde daarvan wordt de visie op het Leeuwenpark herzien zodat ook de openbare ruimte anticipeert op deze ontwikkelingen.

De verder uitwerking van het bouwplan Essentterrein gebeurt op basis van de afspraken tussen Gemeente, Servatius waarbij bekeken wordt in hoeverre er mogelijkheden zijn met de gebiedsontwikkeling van de A2.

Actualisatie 2024

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

In samenspraak met de betrokken partijen worden momenteel verkennende gesprekken gevoerd over herindeling van de locatie. Bekeken wordt of met de ontwikkelaar tot afspraken gekomen kan worden over de invulling van het terrein met woningbouw. Als het lukt om met de ontwikkelaar tot afspraken te komen dient ook de afwikkeling van het project met Servatius te worden afgerond. Op dat moment wordt gekeken naar de mogelijkheden qua invulling / programma, waarbij ook de GREX geactualiseerd wordt c.q. opnieuw wordt opgesteld. Gezien de voorliggende afspraken wordt voornamelijk van een sluitende





GREX uitgegaan. De bestaande voorziening is opgehoogd in verband met hogere kosten sanering / sloop oliehuis.

Toprisico's

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

#	Omschrijving risico
1.	Niet van toepassing

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

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2024. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie, rekening houdende met de voorziening Stedelijke Programmering.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
WVV Essentterrein	2.386.042	996.458	2.082.500	PM	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
WVV Essentterrein	-235.598	0	64.936

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2025 bedraagt voor de gemeente voor het plan Wittevrouwenveld-Essentterrein € 52.850.

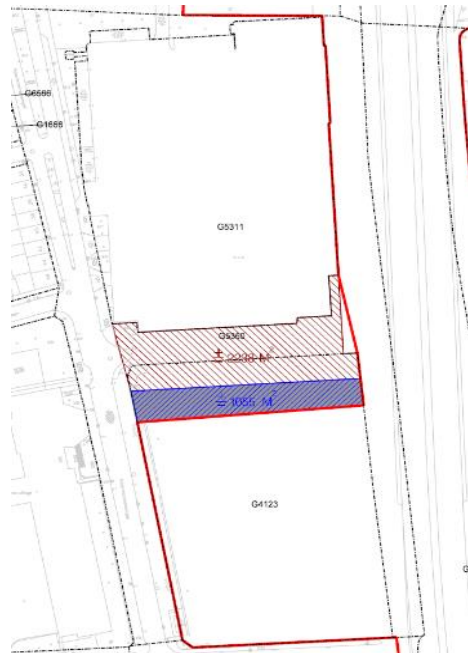


2.3.8 HERONTWIKKELING A2 – BOUWGRONDEXPLOITATIE 5 PLOTS (VML KPN-LOCATIE)

Plangegevens

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

Op 15 december 2015 is voor de betreffende locatie met POM Vikingsite (samenwerking Ballast Nedam en het Belgische ViRiX) een koop- en verkoopovereenkomst gesloten. Tegelijkertijd is ook een ontwikkelovereenkomst gesloten. In deze ontwikkelovereenkomst is het gemeentelijk kostenverhaal meegenomen (deel anterieure overeenkomst). De helft van het kostenverhaal is bij ondertekening reeds betaald. De tweede helft wordt betaald bij ter inzage leggen van het bestemmingsplan.



Relevante besluiten / documenten

- Bestuursovereenkomst 2003
- Collegebesluit inzake overeenkomst Van der Looy in 2006
- Raadsbesluit
- Vergunningverlening parkeergarage juni 2008;
- Subsidieverlening ‘tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2^e tranche’, eind 2009;
- Subsidievaststelling tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2^e tranche, 2011
- Collegebesluit 29.01.2013 ontbinding overeenkomst Van der Looy;
- Collegebesluit Herontwikkeling KPN terrein binnen plan en programma de Groene Loper d.d. 10.03.2015;
- Koop / verkoopovereenkomst met POM Vikingsite d.d. 15.12.2015.

Actualisatie 2024

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

Ballast Nedam heeft in 2022 de ontwikkeling van de voormalige sportveldlocatie (benedenste gedeelte onder de grijze en blauwe strook; dit perceel valt binnen het A2 project) ter hand genomen. Planning is om in 2025 de hiervoor benodigde vergunningen aan te vragen en vervolgens te starten met de verkoop. Wanneer 70% verkocht is, wordt gestart met de bouw.

Met Belgische ontwikkelaar ViRiX en 3W hebben we in 2022 en begin 2023 via werksessies afstemmingen plaatsgevonden over het te realiseren volume en programma op hun locatie. Momenteel is het op grond van een beheerverordening alleen mogelijk het oude KPN gebouw terug te bouwen. Het te realiseren volume en programma op de POM Vikingsite-locatie heeft een belangrijke relatie met de te realiseren bebouwing op de “sportveldenlocatie” ten zuiden van het plangebied waarbij de James Wattstraat in oost-west richting door het plangebied wordt gerealiseerd. Ook bestaat een belangrijke stedenbouwkundige relatie met de mogelijke inpassing van de rechtbank en het openbaar ministerie op de naastgelegen locatie van het St. Maartenscollege waarvoor in 2023 een intentieovereenkomst is gesloten. Er hebben gesprekken plaatsgevonden tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de eigenaren van de “KPN-locatie” over de inpassing van de rechtbank op deze locatie. Dat is niet haalbaar gebleken.



Voor de herontwikkeling van de KPN-locatie is in 2024 een Masterplan voorgelegd door de ontwikkelende partijen. Momenteel wordt bekeken in hoeverre dit plan aansluit bij de gemeentelijke beleidskaders, waaronder het woonbeleid. De verschillende ontwikkelingen aan de westzijde van de groene loper ter hoogte van de KPN locatie worden momenteel in samenhang bekeken, zowel stedenbouwkundig alsook de effecten van de beoogde ontwikkelingen qua verkeersbelasting op de omliggende wegen. Naar verwachting worden hierover medio 2025 afspraken vastgelegd. Op dat moment moet de GREX geactualiseerd worden en moet bekeken worden hoe omgegaan wordt met de eerder voor het plangebied afgesloten overeenkomsten.

Risico's

Voor de strook tussen de voormalige sportveldlocatie en de voormalige KPN-locatie is een geactualiseerde risicoanalyse opgesteld. Het voornaamste risico behelst de inzet van ambtelijke uren die wanneer het plan niet door mocht gaan, niet vergoed worden. In algemene zin dient, net als bij andere projecten, voor dit project rekening te worden gehouden met een risico rondom "stikstof" evenals "netcongestie". Dit zijn aandachtspunten in de planontwikkeling die in geheel Nederland aan de orde zijn.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	BP-wijziging wordt niet vastgesteld

Het totale risico voor het plan Herontwikkeling A2 Bouwgrondexploitatie plot (vml. KPN-locatie) bedraagt op basis van de risicoanalyse € 16.500.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2022. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. Deze grondexploitatie heeft per 31.12.2024 een boekwaarde van € 87.155 negatief (meer gerealiseerde opbrengsten dan kosten). Nadat de grond juridisch is overgedragen aan de private partij kan het plan worden afgesloten. Het totale risicobedrag van € 16.500 in het reële scenario is niet voorzien binnen de grondexploitatie A2-BGE 5 plots.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
A2 –BGE 5 plots	-87.155	455.483	368.328	16.500	0

Doorrekening overige scenario's

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

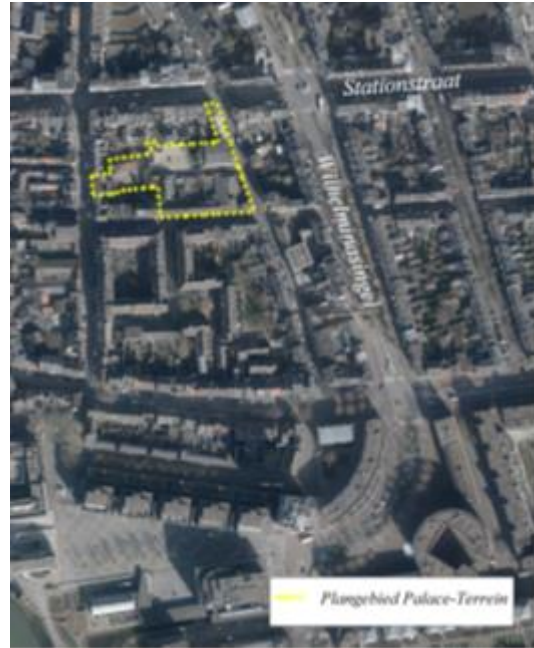
Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

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

2.3.9 WYCK - PALACE

Plangegevens

Het plan omvat de herontwikkeling van het gebied tussen de Wycker Brugstraat, Lage Barakken, Bourgognestraat en Wycker Grachtstraat met als programma: hotel, een ondergrondse parkeergarage, 7 stadswoningen en een nieuwe openbare voetgangerszone. De oude cinema Palace maakt onderdeel uit van het plan. Door het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), heeft de gemeente sinds 2001 nagenoeg alle benodigde panden in eigendom. Vanuit de overeenkomst tussen gemeente en de ontwikkelaar van het plan zijn de afgelopen jaren bepaalde 'stappen' doorlopen met als doel om tot realisatie te komen. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan in 2024 speelt nu nog het onteigeningsdossier.



Relevante besluiten/documenten

- 15.03.2016 het collegebesluit tot het aangaan van een intentieovereenkomst met ontwikkelaar.
- 24.04.2018 heeft het college ingestemd met het hotelconcept als passend binnen het hotelbeleid.
- 17.12.2019 het collegebesluit tot het aangaan van een koop/verkoop overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar.
- 11.02.2020 heeft de raad aangegeven geen bedenkingen te hebben tegen de verkoop van de locatie Palace aan de ontwikkelaar.
- 20.04.2021 vaststelling bestemmingsplan Palace-Wyck door de raad.
- 28.02.2023 heeft de raad het herstelbesluit bestemmingsplan Palace-Wyck genomen.
- 26.06.2024 uitspraak Raad van State, onherroepelijk bestemmingsplan Palace-Wyck.

Actualisatie 2024

In verband met de beroepsprocedure in het kader van het bestemmingsplan heeft op 22 maart 2024 een hoorzitting plaatsgevonden bij de Raad van State (RvS). Op 26 juni 2024 heeft de RvS uitspraak gedaan, met als conclusie dat er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan. Een mijlpaal in dit langlopend dossier. In vervolg op deze uitspraak is in het kader van het onteigeningsdossier nogmaals een aanbod gedaan tot minnelijke verwerving van het pand aan de Bourgognestraat. De advocaat van de eigenaar heeft hierop een dusdanig tegenbod gedaan, waardoor er geen zicht is op overeenstemming en daardoor de procedure tot onteigening wordt vervolgd. Omdat het eerder door de Kroon genomen Koninklijk Besluit tot onteigening is komen te vervallen en er geen sprake is van minnelijke verwerving, is het nodig om de onteigeningsprocedure opnieuw te starten onder de nu geldende Omgevingswet. Sinds de Omgevingswet van kracht is, is het niet meer de Kroon die een perceel ter onteigening aanwijst, maar dient de gemeenteraad hiervoor een Onteigeningsbeschikking af te geven. Na advies ingewonnen te hebben bij het Kenniscentrum Onteigening is dit traject verder voorbereid. In mei 2025 wordt het onteigeningsvoorstel voorgelegd aan de raad. Daaropvolgend wordt het raadsbesluit ter bekrachtiging voorgelegd aan de bestuursrechter, dat besluit wordt eind 2025 verwacht en is vatbaar voor beroep bij de RvS. Het is de verwachting dat de belanghebbenden hier gebruik van zullen maken. Parallel hieraan zal door de gemeente een verzoek aan de civiele rechter worden gedaan om alvast de schadeloosstelling vast te stellen. Hierdoor kan, direct aansluitend op de definitieve uitspraak van de bestuursrechter tot bekrachtiging van de onteigeningsbeschikking, de eigenaar schadeloos worden gesteld en de overdracht van het pand via de notaris in gang kan



worden gezet. Het komt erop neer dat de onteigeningsprocedure mede door de veranderde wet- en regelgeving voor nog meer vertraging zorgt.

De voorbereiding van het bouwrijp maken van het plangebied wordt na het raadsbesluit over de onteigening weer opgepakt, met als doel te kunnen starten met slopen en saneren zodra de onteigeningsprocedure is afgerond. Ondertussen blijven er pogingen ondernomen worden om met de eigenaar van het pand aan de Bourgognestraat tot overeenstemming te komen.

Na het raadsbesluit over de onteigening wordt de overeenkomst met de ontwikkelaar geactualiseerd. Dan worden maatafspraken gemaakt over het aanvragen van vergunningen (gemeente in verband met sloopwerken en ontwikkelaar in verband met nieuwbouw) en de planning tot en met realisatie van het plan.

Planning

Het voorstel tot het nemen van een onteigeningsbeschikking wordt in mei 2025 aan de raad voorgelegd, de bekrachtiging hiervan door de bestuursrechter wordt eind 2025 verwacht. Mocht beroep tegen dit besluit worden aangetekend, is het de inschatting dat de onteigeningsprocedure medio 2026 is afgerond. Dan kan in Q3/Q4 2026 worden gestart met het bouwrijp maken van het terrein en in het voorjaar 2027 worden gestart met de nieuwbouw. Het jaar 2025 zal in elk geval in het teken staan van de te volgen onteigeningsprocedure, met wellicht uitloop naar 2026.

Toprisico's

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

Het totale risico voor Oud Wyck Palace op basis van de risicoanalyse bedraagt € 184.869.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2024 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2024. Het reële scenario sluit per saldo met een resultaat van € 0, rekening houdende met de verliesvoorziening. De gronduitgifte staat in dit scenario gepland voor het jaar 2026. Het totale risicobedrag in het reële scenario is niet voorzien binnen de grondexploitatie Palace.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Wyck-Palace	1.509.015	3.485.984	4.600.000	184.869	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Wyck-Palace	-354.605	0	119.406

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2025 bedraagt voor het plan Wyck - Palace € 43.826.

2.3.10 AMBYERVELD

Plangegevens

Het plangebied Ambyerveld grenst aan de Molenweg (oostzijde), de Hagenstraat (zuidzijde), de achterzijde van de percelen aan de Ambyerstraat-Noord (westzijde) en de oprit naar het viaduct over de A79 (noordzijde). De gemeente ontwikkelt dit gebied samen met BPD. Het gebied biedt ruimte aan 35 vrijesector bouw kavels, 22 vrijesectorwoningen (ontwikkeling door BPD) en 2 superkavels voor woningen (landhuizen), allen in het topsegment.

De verkoop van de eerste 26 bouw kavels is in het najaar van 2013 van start gegaan, in 2018 is de 2e fase van 9 bouw kavels gestart en eind 2024 zijn de 2 superkavels in verkoop gebracht.

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 18.09.2012 heeft de raad het nieuwe bestemmingsplan Ambyerveld vastgesteld.

Actualisatie 2024

Eind 2024 zijn alle vrijesector bouw kavels en woningen verkocht. Er zal nog 1 levering van een bouw kavel plaatsvinden in 2025. Levering vindt plaats uiterlijk binnen 6 weken na verkrijging van een bruikbare omgevingsvergunning.

Ten behoeve van de voorbereiding van de uitgifte van de 2 superkavels zijn in 2024 nog diverse beleidsregels vertaald naar specifieke uitgiftevoorwaarden. Zo is er bijvoorbeeld sprake van een zelfbewoningsplicht van 3 jaar, worden de kavels Didam-proof aangeboden en moet gasloos gebouwd worden. De landhuizen krijgen de uitstraling van één architectonisch element, refererend aan de Limburgse (carré-)boerderij.

Ook heeft, gezien de stikstofproblematiek, onderzoek plaatsgevonden naar de bouw mogelijkheden voor beide kavels. Het maximaal te bouwen aantal, resp. 5 en 7 woningen, zou mogelijk moeten zijn indien het overgrote deel met elektrisch materieel wordt uitgevoerd en lichte, prefab bouwsystemen worden toegepast. De betreffende wet- en regelgeving blijft echter sterk onderhevig aan verandering en is onvoorspelbaar. Bij het indienen van een omgevingsvergunning voor een concreet bouwplan zal dan ook altijd een nieuw en actueel onderzoek nodig zijn. Uit de bodemonderzoeken blijkt dat er geen verontreinigingen zijn aangetroffen.

De superkavels zijn in 2024 getaxeerd en de ingeschakelde makelaar (raamovereenkomst) heeft in december 2024 de verkoop openbaar gemaakt. De superkavels worden openbaar verkocht middels inschrijving en zullen via de gebruikelijke kanalen worden gepubliceerd. Er kan per kavel of op beide kavels worden ingeschreven waarbij zal worden gegund op basis van de hoogste koopsom.





Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	Tegenvallende grondopbrengst
2.	Vertraging of geen levering kavels a.g.v. stikstofproblematiek

Het totale risico voor Ambyerveld op basis van de risicoanalyse bedraagt € 400.000.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2024 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2024. 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 2025.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Ambyerveld	1.615.083	434.062	1.429.145	400.000	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Ambyerveld	-46.737	0	19.131

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2025 bedraagt voor het plan Ambyerveld € 16.074.



2.3.11 TREGA

Plangegevens

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

Doelstellingen raamwerk:

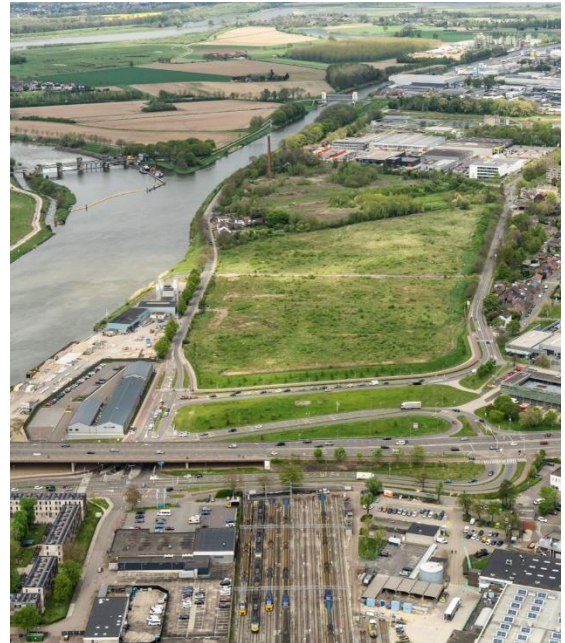
- Verkeerskundige knelpunten oplossen
- Versterken recreatieve routes
- Verbinden Limmel met de Maas en met de stad

Programma:

Kavels voor bedrijvigheid,

Relatie (binnen)stad, Beatrixhaven, Maas en Limmel

Woningbouw



Relevante besluiten/documenten

Aangenomen raadsmotie 10-03-2021: eerst gebiedsvisie opstellen

Periodiek raad geïnformeerd met RIB's en presentaties

Periodiek afstemming met Buurtnetwerk en belanghouders(draagvlak)

Vastgestelde gebiedsvisie 12 juli 2022 + nieuw voorbereidingsbesluit

Aankoop Tregaterrein (raadsbesluit 30 januari 2024, overdracht 8 februari 2024)

Grondexploitatie totaal plangebied en contour eerste fase gebiedsontwikkeling (raadsbesluit 17 december 2024)

Actualisatie 2024

Sinds de vaststelling van de gebiedsvisie was er tot einde 2023 feitelijk sprake van een 'pas op de plaats'. Voornamelijk veroorzaakt door externe factoren als gestegen rente, fors hogere bouwkosten, afgenomen afzetkansen voor woningen en de complexiteit rondom stikstof. Een gefaseerde aanpak biedt weliswaar mogelijkheden, maar brengt ook planologische, juridische onzekerheden met zich mee. Gemeente heeft einde 2023 aangegeven bereid te zijn om het te koop aangeboden Tregaterrein aan te kopen. Na het positieve raadsbesluit van 30 januari 2024 is gemeente sinds 8 februari eigenaar van het ruim 10ha grote Tregaterrein. Hiermee is gemeente in positie om de doorontwikkeling onder eigen regie op te pakken én wordt het eerder ingediende plan voor grootschalige logistiek definitief afgewend.

In 2024 is de voorbereiding voor de ontwikkeling van de eerste (deel)plannen samen met de gebiedspartners opgepakt. Op basis van een integrale aanpak is verder uitgewerkt hoe het best mogelijk onder andere verkaveling, woningtypes, beoogde doelgroepen en mobiliteitsaspecten vorm te geven en in te vullen opdat deze maximaal bijdragen aan de haalbaarheid van de eerste woningbouwplannen. De resultaten hiervan zijn vastgelegd als ruimtelijke en inhoudelijke contouren voor de eerste fase van



de gebiedsontwikkeling. Het gaat dan specifiek om het meest zuidelijk gelegen deel van het plangebied en omvat een programma van circa 600 woningen. Voorwaardelijk voor dit plangebied is dat de opwaardering en deels omlegging van de Borgharenweg, de afwaardering en deels onttrekking van de Willem Alexanderweg en de aanpassing van de verkeerssituatie rondom de Noorderbrug/Borgharenweg vooruitlopend daarop worden uitgevoerd. In december 2024 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie voor het totale plangebied vastgesteld. Tevens omvat het raadsbesluit een ruimtelijke, inhoudelijke en programmatische kadering van de eerste fase van de gebiedsontwikkeling. Binnen deze kaders heeft de raad het college gemandateerd om tenderprocedures uit te voeren voor de feitelijke ontwikkeling van woningbouwprojecten. Naar verwachting zal hiermee medio 2025 worden gestart. Gemeente zal zelf opdrachtgever blijven voor de aanleg van hoofdinfrastructuur en de groene wiggén.

MIRT-subsidie

Om de realisatie van het beoogde woningprogramma mogelijk te maken, is er een omvangrijke aanpassing en opwaardering van de hoofdinfrastructuur nodig. Hiervoor is er door het Rijk in december 2023 een bijdrage uitgekeerd van € 3.747.816,- excl. btw, onder voorwaarde dat er uiterlijk 2027 wordt gestart met mobiliteitsmaatregelen en de bouw van woningen.



Risico's

De vastgestelde grondexploitatie sluit met een neutraal resultaat. Daarbij wordt verondersteld dat er de komende jaren voldoende 'stikstofruimte' is om aansluitende bouwfasen te realiseren. Hierbij zij opgemerkt dat met een verwachte uitvoeringsperiode van nog 7 tot 10 jaar niet kan worden uitgesloten dat externe factoren invloed kunnen hebben op de grondexploitatie.

Met name onzekerheden qua toekomstige stikstofmogelijkheden brengen mogelijk risico's met zich mee. Het gevolg hiervan kan zijn dat de voortgang van de planontwikkeling vertraagt, waardoor niet



kan worden voldaan aan de voorwaarde van de MIRT-subsidie om in 2027 te zijn gestart met het bouwen van woningen en daardoor mogelijk de subsidie (deels)moet worden gerestitueerd. Evenmin kan worden gegarandeerd dat, bijvoorbeeld als gevolg van verder aangescherpte stikstofregulering, ook voor latere planfasen een woonbestemming kan worden verkregen. De specifieke situatie met betrekking tot de bodemgesteldheid en de hiermee verband houdende infrastructurele werkzaamheden, kan mogelijk leiden tot intensievere inzet van milieukundige begeleiding. Vanwege de complexe en gefaseerde inzet van juridisch-planologisch instrumentarium, is niet geheel uit te sluiten dat dit op onderdelen kan leiden tot bezwaren, vertraging, aanpassing van plannen of tot nadeelcompensatie.

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

#	Omschrijving risico
1	Extra saneringskosten
2	Mislopen MIRT-subsidie a.g.v. stikstofbeperkingen
3	Extra kosten infrastructuur vanwege milieukundige begeleiding
4	Risico marktontwikkeling/ afzetbaarheid
5	Planologische risico's

Het totale risico voor TregaZinkwit op basis van de risico-analyse bedraagt € 7.737.658+PM.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

In december 2024 is door de gemeenteraad een grondexploitatie vastgesteld die sluitend was. Het reële scenario betreft de geactualiseerde versie hiervan. Doordat de omslagrente verlaagd is van 1,25% naar 0,5%, en indexering van opbrengsten iets positiever wordt, sluit dit scenario met een positief resultaat van € 4,3 mio op eindwaarde (€ 3,6 mio contante waarde). Hierdoor is het totale risicobedrag in het reële scenario niet volledig voorzien binnen de grondexploitatie Trega.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
TregaZinkwit	20.229.640	73.691.556	97.925.987	7.737.658	3.593.164

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
TregaZinkwit	-30.904.621	3.593.164	7.923.533

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2025 bedraagt voor het plan TregaZinkwit € 8.543.033.



2.3.12 BEDRIJVENPARK MAASTRICHT - ZUID

Plangegevens

Het bedrijvenpark Maastricht Zuid is gelegen aan de Zuidkant van Maastricht. Het bedrijfsterrein is flexibel ingedeeld. De grondprijs varieert en is afhankelijk van de ligging. In 2008 is gesignaleerd dat er sprake was van tegenvallende afzetbaarheid van het bedrijventerrein als gevolg van de marktsituatie destijds. Hierop is toen geanticipeerd door de uitgiftetermijn te verlengen. In het Noordelijk en Zuidoostelijk plandeel zijn inmiddels 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 2024

Het noordelijk en zuidoostelijk plandeel is uitverkocht. De totale voorraad nog te verkopen gronden (een deel van zuidelijk plandeel) bedraagt circa 13 hectare. Gelet op de nog te verkopen gronden én rekening houdend met het Buck-rapport is de uitgiftetermijn verlengd tot met 2033. De laatste jaren is gebleken dat de interesse voor bouw kavels toeneemt en was het de verwachting dat de verkoop vanaf zou aantrekken. Ondanks interesse vanuit de markt is er in 2024 geen bedrijfskavel verkocht, oorzaak hiervan is een combinatie van factoren. Onder andere de ligging tussen twee natuurgebieden (Pietersberg en Savelsbos) en dat in relatie tot de stikstofrichtlijnen. Daarnaast speelt hier het item netcongestie. Het is voor bedrijven de komende jaren niet mogelijk om een grootverbruik aansluiting te krijgen. Dit zorgt voor een rem op de verkoop. Om hier enige 'beweging' in te krijgen en daarbij tevens rekening houdend met de Didam-regels is er het voornemen om voor één specifiek plandeel verkoopcriteria vast te stellen. Het betreft een plandeel van 2,2 hectare waar maximaal vier kavels verkocht kunnen worden. Het wordt gezien een experiment waarbij de 'markt' wordt uitgedaagd om de wijze van bedrijfsvoering dusdanig aan te passen waardoor de items stroom en stikstof geen belemmering vormt om tot vergunning en realisatie te kunnen komen. In december 2024 heeft een uitspraak van de Raad van State omtrent stikstof echter geleid tot het on hold zetten van deze pilot. De consequenties van deze uitspraak en de mogelijkheid om al dan niet tot vergunning te kunnen komen, wordt nader onderzocht. In de loop van 2025 zal blijken of de pilot alsnog doorgang kan vinden. Dit raakt ook een eventuele bedrijfsverplaatsing waardoor er elders in de stad ruimte beschikbaar kan komen.

In het zuidelijk plandeel is een intentieovereenkomst afgesloten met een partij voor het afnemen van een bedrijfskavel van 4,9 hectare, maar ook hier spelen de items netcongestie en stikstof.

Het is de verwachting dat het perceel 'coffeecorner' (zichtlocatie aan de Köbbesweg) in de loop van 2025 wordt teruggekocht door de gemeente. Tot aan het moment van teruglevering heeft dit perceel een belemmerende effect op de verkoop van de omliggende kavels. Dit bovenop de huidige stroom- en stikstofproblematiek.



In het kader van de veiligheid heeft in 2022 een eerste aanpassing plaatsgevonden van de kruising aan de Köbbesweg. Zodra zich meer bedrijven in het zuidelijk plandeel gaan vestigen, zal dit invloed hebben op de verkeersintensiteit. Er wordt rekening mee gehouden dat deze kruising op termijn grootschaliger aangepast moet worden.

Risico's

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

Het totale risico voor Bedrijvenpark Maastricht Zuid op basis van de risicoanalyse bedraagt € 2.612.774.

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitaties zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2024. In het reële scenario is sprake van een overschot op eindwaarde van € 5.142.000 en hierdoor is het totale risicobedrag voorzien binnen de grondexploitatie. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2033.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Bedrijventerrein Maastricht Zuid	7.632.090	8.071.476	21.673.566	2.612.775	4.302.596

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Bedrijventerrein Maastricht Zuid	-5.252.289	4.302.596	1.341.373

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2025 bedraagt voor de gemeente voor het plan Bedrijvenpark Maastricht Zuid € 1.906.705.

2.3.13 ZORGWONINGEN SCHARN

Plangegevens

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

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



Relevante besluiten/documenten

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

De aanbestedingsprocedure is beëindigd vanwege gebrek aan concurrentie. De raad is hiervan op 20 september 2021 via een raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld. In december 2021 is de raad via een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de wijze waarop het project wordt voortgezet. In juni 2023 is de raad geïnformeerd over de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, de aanbesteding en de communicatie met de omgeving. De raad heeft het bestemmingsplan in november 2023 vastgesteld en dit plan is in januari 2024 onherroepelijk geworden.

Stand van zaken

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is de aanbestedingsprocedure gestart voor de verkoop van de grond. Begin februari 2025 heeft de gunning plaatsgevonden.

Afhankelijk van het al dan niet indienen van bezwaren is de verwachting dat in het eerste kwartaal van 2026 gestart kan worden met de bouw. Van belang is dat dan de huidige parkeerplaatsen voor de voetbalclub verplaatst zijn. De aanleg van de vervangende parkeerplaatsen wordt door de gemeente gedaan en hiervoor wordt uiteraard een aanbesteding gedaan. De aanleg van het park wordt opgepakt zodra de bouw gereed is, ook de aanleg van het park wordt door de gemeente uitgevoerd.

Voorlopige planning



Q1 ondertekening overeenkomst

Q3 ontvankelijke aanvraag bouwvergunning

Q 4 onherroepelijke vergunning als er geen bezwaren komen en aanleg parkeerplaatsen gereed

Q 1 2026 start bouw

Q 2 2027 Bouw gereed

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Hogere kosten voor de aanleg van de infrastructuur.

Het totale risico voor Scharn Zorgcomplex op basis van de risicoanalyse bedraagt 50.000.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitaties zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2024. Het reële scenario omvat voor dit plan een sluitende grondexploitatie. De uitgifte van het bouwterreinen is voorzien in 2025.

Het totale risicobedrag van € 50.000 in het reële scenario is niet voorzien binnen de grondexploitatie.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Zorgwoningen Scharn	212.825	499.674	712.500	50.000	0

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Zorgwoningen Scharn	-62.251	0	53.883

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2025 bedraagt voor de gemeente voor het plan Zorgwoningen Scharn € 14.417.

2.3.14 DNO SEVERENSTRAAT 18

Plangegevens

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

Het gebied is in 2024 verworven door de Gemeente Maastricht. Het project kent een lange geschiedenis. Zo is deze locatie, na een zorgvuldige zoektocht aangewezen als enige geschikte locatie en is er een haalbaarheidsstudie in 2024 afgerond. De haalbaarheidsstudie is gericht uitgevoerd naar de juridische, financiële, technische en functionele aspecten van de locatie. Uit de haalbaarheidsstudie wordt geconcludeerd dat het realiseren van een dag- en nachtopvang en social hostel op voornoemde locatie ruimtelijk haalbaar is en blijkt dat deze locatie geschikt is binnen de kaders zoals deze door de raad zijn aangegeven. In de eerste twee maanden van 2025 worden de sloopwerkzaamheden van het voormalige schoolgebouw en het bouwrijp maken van het terrein afgerond.

Parallel aan dit traject wordt de aanbesteding ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van de DNO-SH voorbereid en uitgezet. De aanbestedingsprocedure betreft de erfpachtuitgifte van grond voor de herontwikkeling van de voormalige onderwijslocatie in Amby, de realisatie en het beheer en onderhoud van veertig (40) betaalbare zorgeenheden voor de bewoners van de dag- en nachtopvang en van het social hostel.



Relevante besluiten/ documenten

- Reserveren Severenstraat 18 als beoogde locatie voor de Dag- en nachtopvang/Social Hostel, d.d. 31-01-2023;
- Intentieovereenkomst Haalbaarheidsonderzoek Severenstraat 18 d.d. 20-04-2023;
- Collegenota "Vaststellen haalbaarheidsonderzoek Severenstraat 18 en grondexploitatie inzake realisatie dag- en nacht(crisis)opvang en Social Hostel op deze locatie." d.d. 07-05-2024;
- Collegebesluit 'Raadsvoorstel 36-2024 Vaststelling grondexploitatie t.b.v. dag- en nachtopvang en social hostel aan Severenstraat 18', d.d. 14-05-2024;
- Raadsbesluit 'Vaststellen grondexploitatie t.b.v. dag- en nachtopvang en social hostel aan Severenstraat 18' d.d. 18-06-2024.

Actualisatie 2024

In 2024 is gewerkt naar het Raadsbesluit 'Vaststellen grondexploitatie t.b.v. dag- en nachtopvang en social hostel aan Severenstraat 18' d.d. 18-06-2024.

In het raadsvoorstel zijn de drie varianten uit de financiële en juridische haalbaarheidsanalyse toegelicht en is de grondexploitatie van de meest wenselijke variant "uitgifte in erfpacht" vastgesteld.



Hiermee wordt ook de meeste grip gehouden op de invulling van het kaderstellende regionale beleidsplan Zicht Op Thuis (ZOT) en aan de wettelijke verplichting die ten grondslag ligt aan de opvang van kwetsbare dak- en/of thuisloze burgers.

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

In december 2024 is gestart met de sloopwerkzaamheden van het voormalige schoolgebouw op de betreffende locatie en het bouwrijp maken van deze locatie.

Inmiddels is gestart met de voorbereiding van de aanbestedingsprocedure voor de ontwikkeling van de DNO – Social Hostel. Naar verwachting wordt de aanmeldingsfase halverwege maart gepubliceerd en zal de inschrijvingsfase half mei beginnen. Definitieve gunning vindt naar verwachting half augustus plaats. De verwachte uitgifte d.m.v. erfpacht van het bouwrijpe terrein is oktober 2025.

Toprisico's

1. Niet succesvol doorlopen aanbestedingstraject

Indien er na het doorlopen van de aanbestedingsprocedure geen overeenkomst getekend kan worden met een geselecteerde partij, omdat er geen winnaar uit de procedure volgt, dan spreken we van een niet succesvol doorlopen aanbestedingstraject. Er kan dan mogelijk worden overgestapt naar een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking of er dient een nieuw raadsvoorstel te worden voorbereid met wezenlijk andere uitgangspunten. De hiermee gemoeide (interne) kosten zijn nu niet voorzien.

2. Realisatie DNO-SH financieel niet haalbaar

Ook de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling en realisatie van de dag- en nachtvang met een social hostel zal uit de aanbestedingsprocedure moeten blijken. Om dit risico te mitigeren wordt onderzocht welke contractduur voor de erfpachtconstructie kan worden gehanteerd.

3. Vertraging in realisatie DNO-SH

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

4. Stikstofbeperkingen

Vanwege de ligging van het plangebied kunnen met name de bouwwerkzaamheden resulteren in een depositiebijdrage op een nabijgelegen Natura-2000 gebied. Negatieve ecologische effecten zijn daarom op voorhand niet uit te sluiten waardoor mogelijk een vergunning benodigd is in het kader van de Omgevingswet. Bij nieuwbouwwerkzaamheden is het daarom wenselijk om zoveel als mogelijk te prefabriceren. In de gebruiksfase wordt geen negatieve depositiebijdrage verwacht vanwege de beperkte toename in verkeersbewegingen. De verwachting is dat er per werkdag maximaal 3 personen met een voertuig op deze locatie aanwezig zullen zijn. De bewonersdoelgroep betreft dak- en thuisloze mensen en/ of mensen die begeleiding nodig hebben om uiteindelijk weer zelfstandig te kunnen wonen. Van beide doelgroepen wordt verwacht dat deze niet in het bezit zijn van een voertuig.

5. Netcongestie

Vanwege het overbelaste elektriciteitsnetwerk kan het zijn dat de dag- en nachtopvang met het social hostel na realisatie niet kan worden voorzien van de benodigde capaciteit. Er zijn een aantal mogelijke varianten die de ontwikkelende partij kan gebruiken als uitgangspunt voor de energielevering:



- Er wordt onderzocht of de DNO en het SH één hoofdaansluiting en een nevenaansluiting kunnen krijgen met een capaciteit van 2x3x80A. Aansluitend dient een oplaadbare accu geplaatst te worden om de benodigde capaciteit gegarandeerd te kunnen leveren;
- Het perceel is op dit moment voorzien van een gasaansluiting. Het gebouw kan probleemloos worden aangesloten op een grootverbruik gasaansluiting. Gemeente Maastricht heeft als doelstelling om de wijk Amby in 2036 aardgasvrij te hebben. De ontwikkelende partij zal bij het ontwerp en de realisatie in dit geval moeten uitgaan van vervanging van de installatie na circa 10 jaar. Tevens dient de ontwikkelende partij als gevolg hiervan het uitgangspunt te hanteren dat warmtedistributie en opwekking probleemloos moet kunnen overgaan van gas naar elektriciteit.

#	Omschrijving risico
1	Niet succesvol doorlopen aanbestedingstraject
2	Realisatie DNO-SH financieel niet haalbaar
3	Vertraging in realisatie DNO-SH
4	Stikstofbeperkingen
5	Netcongestie

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie/ reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitaties zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2024. Het reële scenario omvat voor het plan een sluitende grondexploitatie. De uitgifte van het bouwrijpe terrein is voorzien in 2025.

Het totale risicobedrag van € 66.500 + PM in het reële scenario is niet voorzien binnen de grondexploitatie DNO-SH.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
DNO-SH	883.336	205.527	1.174.020	66.500	81.850

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
DNO-SH	-42.066	81.850	31.528

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2025 bedraagt voor de gemeente voor het plan DNO-SH € 22.121.



2.4 Resultaten en conclusies

2.4.1 RESULTATEN

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

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat reële scenario (CW)
Geusselt	3.204.793	15.136.128	9.563.921	574.150	0
Randwyck Noord	864.781	4.500.719	5.365.500	451.780	0
Herontwikkeling Keurmeestersplein Belfort	331.089	1.623.890	1.954.979	290.000	0
Brusselsepoort - winkelcentrum	103.842	91.159	75.000	25.000	0
Caberg - Malpertuis	2.191.931	445.170	1.087.100	125.000	0
Malberg – Herstructurering	-269.484	505.734	270.000	33.750	33.088
Wittevrouwenveld - Essentterrein	2.386.042	996.458	2.082.500	0	0
Herontwikkeling A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots	-87.155	455.483	368.328	16.500	0
Wyck - Palace	1.509.015	3.485.984	4.600.000	184.869	0
Ambyerveld	1.615.083	434.061	1.429.145	400.000	0
Trega	20.229.640	73.691.556	97.925.987	7.737.658	3.593.164
Bedrijventerrein Maastricht Zuid	7.632.090	8.071.476	21.673.566	2.612.775	4.302.596
Zorgwoningen Scharn	212.825	499.674	712.500	50.000	0
DNO Severenstraat 18	883.336	205.527	1.174.020	66.500	81.850
TOTAAL	40.807.827	110.143.019	148.282.546	12.567.982 + PM	8.010.698

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

De hercalculaties uit de jaarrekening 2024 laten een geprognosticeerd resultaat zien van € 9,5 mln. positief (€ 8,0 mln. contante waarde). Terughoudendheid bij dit resultaat is echter gewenst. Genoemd geprognosticeerd resultaat betreft de verwachte winst op de projecten/grondexploitaties Bedrijventerrein Maastricht Zuid, Malberg-herstructurering en Trega. De verwachte resultaten op deze projecten dienen gezien te worden in relatie tot de bij deze projecten behorende project specifieke risico's (Reëel Scenario Risico).

Op basis van bovenstaand overzicht kan geconcludeerd worden dat het totaal aan project specifieke risico's € 12,6 mln. bedraagt. Hiervan heeft afgerond € 10,5 mln. betrekking op de projecten Bedrijventerrein Maastricht Zuid, TregaZinkwit, Malberg-herstructurering en DNO Severenstraat 18, waar sprake is van voldoende geprognosticeerd resultaat. Bij de overige projecten is er voor een bedrag van € 2,1 mln. project specifieke risico's welke niet kunnen worden opgevangen binnen de grondexploitaties.

Voor de berekening van het weerstandsvermogen wordt een bedrag meegenomen van € 12,6 mln. (Reëel Scenario Risico) minus € 8,0 mln. (Resultaat Reëel Scenario) = € 4,6 mln.



Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Geusselt	-1.555.740	0	961.568
Randwyck Noord	-849.513	0	369.947
Herontwikkeling Keurmeestersplein Belfort	-137.144	0	91.980
Brusselsepoort – winkelcentrum	-2.209	0	937
Caberg – Malpertuis	-92.395	0	29.268
Malberg – Herstructurering	-8.430	33.088	170
Wittevrouwenveld – Essentterrein	-235.598	0	64.936
A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots	0	0	0
Wyck – Palace	-354.605	0	119.406
Ambyerveld	-46.737	0	19.131
Trega	-30.904.621	3.593.164	7.923.533
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	-5.252.289	4.302.596	1.341.373
Zorgwoningen Scharn	-62.251	0	53.883
DNO Severenstraat 18	-42.066	81.850	31.528
TOTAAL	-39.543.598	8.010.698	11.007.660

Het worst case scenario BIE in de MPGV 2023 bedroeg € 7,3 mln. negatief. In de MPGV 2024 neemt dit bedrag toe tot € 39,5 mln. negatief. Deze toename wordt met name veroorzaakt door de in 2024 vastgestelde grondexploitatie Trega (worst case -30,9 mln.).

Verder wordt de toename van het resultaat worst case scenario per saldo veroorzaakt door lagere negatieve resultaten voor onder andere Geusselt (+0,5 mln.), Herontwikkeling Keurmeestersplein (+0,4 mln. en Randwyck Noord (+0,2 mln.) en hogere negatieve resultaten voor onder andere Bedrijvenpark Maastricht Zuid (-3,0 mln.) en Ambyerveld (-0,2 mln.).

In onderstaande tabel is de benodigde weerstandscapaciteit, op basis van het worst case scenario (inclusief risicofactor), plannen bouwgrond in exploitatie aangegeven (negatief bedrag is een tekort).

Omschrijving	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2025	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2024
Geusselt	-432.208	-616.217
Randwyck Noord	-243.312	-365.190
Herontwikkeling Keurmeestersplein Belfort	-51.685	-212.154
Brusselsepoort - winkelcentrum	-659	-14.088
Caberg - Malpertuis	-24.365	-81.058
Malberg – Herstructurering	-865	-7.845
Wittevrouwenveld - Essentterrein	-52.850	-52.092
A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots	0	0
Wyck - Palace	-43.826	-127.329
Ambyerveld	-16.074	-61.233
Trega	-8.543.033	Nvt
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	-1.906.705	-1.754.770
Zorgwoningen Scharn	-14.417	-31.061
DNO Severenstraat 18	-22.121	Nvt
TOTAAL benodigde weerstandscapaciteit o.b.v. worst case scenario en wegingsfactor	-11.352.120	-3.323.037



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

	MPGV 2024	MPGV 2023
- Doorrekening reële scenario	€ 4.557.284 -/-	€ 1.411.068 -/-
- Doorrekening worst case scenario	€ 11.352.120 -/-	€ 3.323.037 -/-
Totaal benodigde weerstandscapaciteit	€ 15.909.404 -/-	€ 4.734.105 -/-

De resultaten van het reële scenario zijn in de MPGV 2024 fors gestegen (circa € 4,8 mln.) ten opzichte van de resultaten van de MPGV 2023. Dit wordt met name veroorzaakt door de stijging van het positieve resultaat reëel scenario BT Maastricht Zuid € 1,1 mln. en het resultaat van de Trega € 3,6 mln. welke met ingang van 2024 nieuw is opgenomen in de MPGV. Rekening houdende met de reële scenario risico's ad € 12,57 mln. bedraagt de doorrekening van het reële scenario per saldo € 8,01 mln. (Resultaat Reëel Scenario) minus € 12,57 mln. (Reëel Scenario Risico) = -/- € 4,56 mln. De doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 11,35 mln.

De totaal benodigde weerstandscapaciteit BIE in de MPGV 2023 bedroeg € 4,73 mln. In de MPGV 2024 is dit aanzienlijk hoger (€ 15,9 mln.)

De doorrekening van het worst case scenario inclusief risicofactor laat in 2024 een stijging zien ten opzichte van 2023 ad. € 8.029.083. Dit heeft voornamelijk te maken met toename door het toevoegen van de grondexploitatie Trega (€ 8,5 mln.). Daarnaast is er sprake van een afname van het worst case scenario bij Geusselt (€ 0,2 mln.), Randwyck Noord (€ 0,1 mln.), herontwikkeling Keurmeestersplein (0,1 mln.) en Bedrijvenpark Maastricht Zuid (€ 0,1 mln.) als gevolg van met name de lagere rente.

2.4.2 Trends en aandachtspunten

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

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

Ad 1 Het uitgifterisico / 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 die ondanks de Corona pandemie heeft doorgezet. In Maastricht is op dit moment geen vraag naar bouwgrond ten behoeve van ontwikkeling kantoorlocaties. Identiek aan 2021 en 2022 zijn ook in 2023 geen bouwgronden ten behoeve van kantoorontwikkeling door de gemeente Maastricht verkocht. Tijdens de Corona pandemie moesten veel mensen verplicht thuiswerken. Door de ervaringen opgedaan tijdens de pandemie zijn zowel werkgevers als werknemers overtuigd geraakt dat (gedeeltelijk) thuiswerken goed mogelijk is en heeft thuiswerken inmiddels dan ook een vaste plek gekregen. Dit heeft ook gevolgen voor de bezetting/leegstand van de bestaande kantorencomplexen en dus ook gevolgen hebben voor de vraag naar bouwgrond voor kantoren nieuwbouw.

Met betrekking tot de uitgifte van bouwgronden ten behoeve bedrijventerreinen is er de laatste jaren sprake van een toenemende interesse. Op bedrijvenpark Maastricht Zuid heeft dit in 2019 geleid tot een bouwgrondtransactie ter grootte van in totaal 4 ha. In 2020 heeft echter geen verkoop plaatsgevonden terwijl in 2021 tot dusverre één bouwkaavel ter grootte van 2.255 m² is verkocht. Gedurende 2022 tot en met 2024 is er geen bouwkaavel verkocht. De voorraad bedrijventerreinen in Maastricht is schaars. De



beoordeling van marktinitiatieven vindt mede plaats op basis van de gemeentelijke beleidskaders (ruimte vraag, aantal arbeidsplaatsen, milieucategorie etc.). Momenteel resteert er op Bedrijvenpark Maastricht Zuid nog een vrije voorraad van circa 13 ha.

Tot slot wordt vermeld dat op Bedrijventerrein Hazendans slechts een beperkte voorraad beschikbaar is. Het uitgiferisico / afzetrisico blijft de komende jaren een aandachtspunt.

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

Ad 3 Advies- en begeleidingskosten worden geraamd bij vaststelling van de grondexploitatie. Bij een aantal plannen is het noodzaak om de raming van deze kosten jaarlijks bij te stellen. Het betreft hierbij bijna altijd negatieve bijstellingen, dus een verhoging van de post advies- en begeleidingskosten. Dit vraagt natuurlijk om een goede planning en raming van personele inzet. Met ingang van april 2017 is de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan in werking. Het toepassen van deze regeling is alleen verplicht bij het opstellen van exploitatieplannen, maar kan als hulpmiddel dienen voor het bepalen van de (interne) advies- en begeleidingskosten bij nieuw vast te stellen grondexploitaties. Toch kan het nog voorkomen dat een overschrijding van deze kosten aan de orde is. Deze overschrijding kan een aantal oorzaken hebben:

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

De ramingen van advies- en begeleidingskosten blijven een aandachtspunt.

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

- Geen (afdoende) bodemonderzoek voor vaststelling grondexploitatie;
- Aannemers die bij inschrijvingen voor werken constant de grenzen opzoeken en een lage inschrijfprijs weten te compenseren met meerwerk tegen hogere verrekenprijzen;
- Niet voorziene omstandigheden tijdens de uitvoering (bijvoorbeeld het vinden van oude olietanks, asbesthoudende buizen of explosieven in de grond, bestaande openbare ruimte die gebreken vertoont etc.);
- Scopewijzigingen tijdens de uitvoeringsfase;
- Vertraging of fasering als gevolg van vertraging in de uitgifte;



- Tegenvallende aanbesteding en/of (extreme) kostenindexering;
- Het niet halen van de planning afzet woningen kan kostenverhogend werken bij reeds gegunde projecten.



3. PRIVATE INITIATIEVEN

3.1 Inleiding

Korte beschrijving

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

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

Posterieure overeenkomsten worden gesloten nadat een omgevingsplan is gewijzigd, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is afgegeven of een projectbesluit is genomen. Bij deze overeenkomsten is de bewegingsruimte veel kleiner en mogen de gemaakte afspraken niet afwijken van de reeds vastgestelde kostenverhaalsregels of kostenverhaalsvoorschriften. De gemeente Maastricht heeft tot dusver alleen anterieure overeenkomsten gesloten met particuliere grondeigenaren.

Binnen het faciliterend grondbeleid zijn er twee classificaties, private initiatieven met een getekende anterieure overeenkomst (paragraaf 3.3) en private initiatieven zonder een getekende anterieure overeenkomst (paragraaf 3.4).

3.2 Uitgangspunten

Voor de private initiatieven met anterieure overeenkomst is geen risicoanalyse uitgevoerd. Bij het tekenen van de overeenkomst wordt ook (een deel van) de exploitatiebijdrage voldaan, waardoor het financieel risico voor de gemeente zeer gering is. Er heeft geen scenariodoorrekening plaatsgevonden. Voor de private initiatieven met anterieure overeenkomst is alleen een reëel scenario opgesteld, zijnde de planexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2024.

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 2024 weergegeven.



3.3 Private initiatieven met anterieure overeenkomst

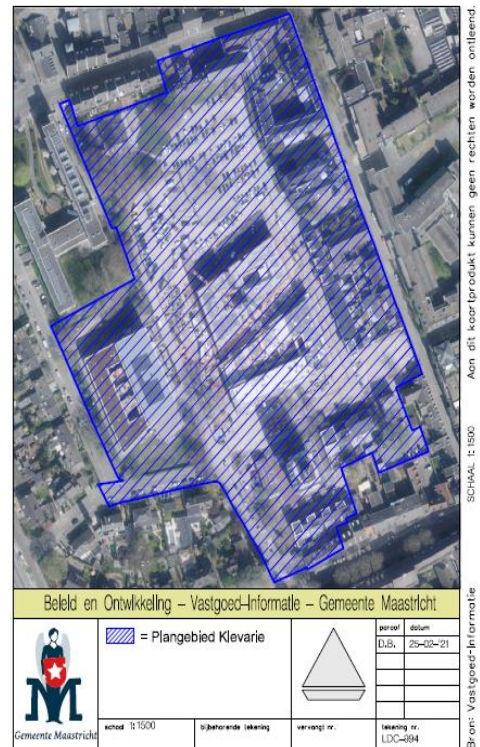
3.3.1 KOMMELKWARTIER - KLEVARIE

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

Relevante besluiten/documenten

In 2011 is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen Stichting Vivre (nu Envida) 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 in 2018 een aanvullende overeenkomst gesloten tussen terreineigenaar Envida, ontwikkelaar Van Wijnen en de gemeente. De actualisering van de overeenkomst Klevarie ziet met name op het programma van grondgebonden en gestapelde woningen en een aantal zorgwoningen. Daarnaast zijn er ook afspraken gemaakt over de kwaliteit en 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 en het toevoegen van 11 extra zorgwoningen.

Het (woon)programma is inmiddels gerealiseerd en ook de openbare ruimte is in opdracht van de ontwikkelaar ingericht.

Actualisatie 2024

Voor de nieuw ingerichte openbare ruimte heeft een eerste oplevering plaatsgevonden. Omdat nog niet alle verbeterpunten zijn uitgevoerd, moet de tweede oplevering en de overdracht naar Stadsbeheer nog plaatsvinden. Dit wordt in Q2 2025 verwacht, met parallel hieraan de kadastrale overdracht van het openbare gebied naar de gemeente. In afstemming met Cultureel Erfgoed wordt ook een oude vestingmuur in eigendom overgedragen aan de gemeente. De betreffende muur is in 2024 geconsolideerd en is inmiddels opgenomen in het onderhoudsprogramma 'vestingmuren'. Over een aantal zaken (met name op verkeerskundig gebied) vindt overleg plaats met vertegenwoordigers van de bewoners. Het is de verwachting dat ook deze items voor de zomer van 2025 zijn opgelost.

Risico's binnen dit project:

- De overdracht van de openbare ruimte duurt langer dan gepland, hierdoor zal sprake zijn van meer apparaatskosten.



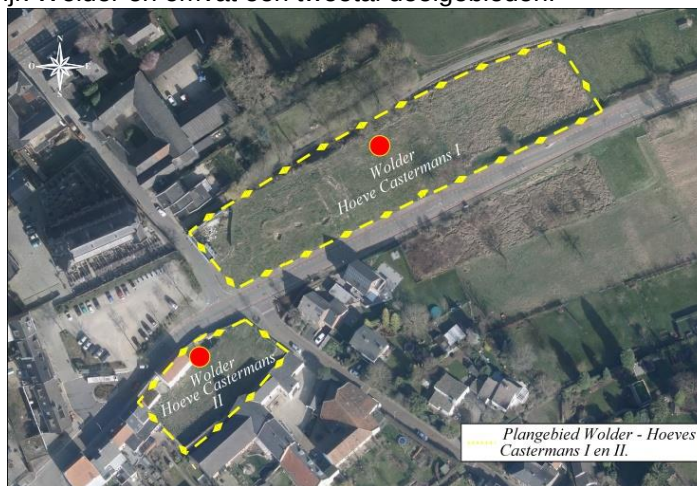
Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Kommel- kwartier - Klevarie	0	25.623	0	7.500	0

3.3.2 WOLDER – HOEVE CASTERMANS

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

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



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

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

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

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

Actualisatie 2024

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

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



Voor dit plan is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd. Omdat zowel Servatius in 2010 als ook de ontwikkelaar in 2017 het gemeentelijk kostenverhaal hebben voldaan en de grondruil heeft plaatsgevonden, bedraagt de boekwaarde van het plan per 31.12.2024 negatief, zijnde € 24.156. Dit betekent dat de reeds gemaakte kosten volledig zijn afgedekt door de reeds ontvangen opbrengsten. Het voorziene risicobedrag wordt voor het plan Wolder – hoeve Castermans ingeschat op nihil. De boekwaarde is overgeboekt naar de post Vooruit Ontvangen.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risiko	Resultaat (CW)
Wolder - Hoeve Castermans	0	24.156	0	0	0

3.3.3 SINT MAARTENSPORT – NIEUWBOUW DSM

Plangegevens

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

Het plan omvat:

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

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

Relevante besluiten / documenten

Op 7 juli 2021 heeft de raad besloten om actief medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van de vestiging van het hoofdkantoor van DSM op de locatie van de voormalige Euroscop en het huidige bedrijfsverzamelgebouw van de gemeente aan de Sint Maartenslaan 26 / Turennestraat 30. Op 25 januari 2022 heeft de raad met het plan ingestemd en op 29 maart 2022 heeft het college ingestemd met de exploitatieovereenkomst. Op 19 december 2023 heeft het college ingestemd met de allonge die gaat over de grondverkoop over en weer en de kosten en kostenverdeling voor de vernieuwing van de openbare ruimte rond de nieuwbouw.

Actualisatie 2024

Voor de aanpassingen aan de openbare ruimte is begin 2024 opdracht verleend en in maart is de uitvoering gestart. Begin mei is dit werk afgerond. DSM heeft eind maart het gebouw in gebruik genomen en eind mei heeft de officiële opening plaatsgevonden.

Risico's binnen het project:

- Geen.



Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Sint Maartenspoort – nieuwbouw DSM	0	37.585	37.585	0	0

3.3.4 REVITALISATIE DE BEYART

Projectgegevens

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



van de kloostertuin tot semi-openbare ruimte. De beoogde uitbreiding van diensten en faciliteiten krijgt een ondergeschikt karakter en is in de eerste plaats bestemd voor de bewoners en hun bezoek.

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

Relevante besluiten/ documenten

- 26-11-2020: sluiten intentieovereenkomst door het college
- 20-4-2021: de WMC gaat akkoord met het masterplan en de restauratievisie als uitgangspunt voor de uitwerking van het bouwplan
- 5-7-2022: vrijgave van ontwerp bestemmingsplan en sluiten van anterieure overeenkomst
- 21-9-2022: einde zienswijzetermijn van ontwerp bestemmingsplan
- 28-5-2024: vaststelling bestemmingsplan door de raad (gevolgd door beroepsprocedure bij RvS)
- 12-12-2024: bestemmingsplan onherroepelijk.

Actualisatie 2024

Het ontwerp bestemmingsplan is op 28 mei 2024 door de raad vastgesteld. Hierop stelden enkele belanghebbenden beroep in tegen het plan bij de Raad van State. Op 12 december beëindigde de Raad van State de procedure nadat de laatste opponent het beroepschrift had ingetrokken. Het bestemmingsplan De Beyart is nu onherroepelijk.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Revitalisatie De Beyart	0	26.567	26.567	0	0

Plangegevens

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

Het gebied is in eigendom van de ontwikkelende partij Wesky/Servatius. Het project kent een lange geschiedenis. Met de ontwikkelende partij is op 10 december 2021 een intentieovereenkomst gesloten met het oog op de ontwikkeling van het gebied. Door de ontwikkelende partijen is 3W als gedelegeerd ontwikkelaar naar voren geschoven. Met 3W is de planontwikkeling ter hand genomen en in 2023 is een anterieure overeenkomst gesloten en het bestemmingsplan in procedure gebracht. Op 26 maart 2024 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan dat het project mogelijk maakt vastgesteld.



Relevante besluiten / documenten

- Collegebesluit 18 januari 2022
- Collegebesluit 12 december 2023
- Raadsbesluit bestemmingsplan 26 maart 2024
- IOOR goedkeuring definitief ontwerp openbare ruimte februari/maart 2025
- Omgevingsvergunning bouwfase medio 2025

Actualisatie 2024

In 2024 is gewerkt aan de voorbereidingsfase om te komen tot een bouwrijpe kavel en verlenen van diverse vergunningen ten behoeve van het bouwrijp maken en saneren van de kavel. Er is ook verder gewerkt aan het definitieve ontwerp voor de openbare ruimte en de vaststelling van stedenbouwkundige beeldkwaliteit toetsingskaders met de welstand.

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

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

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

Daarnaast is gekeken naar de mogelijkheden rondom de inpassing van de “noodkerk”. Dit is een gemeentelijk monument in het gebied. Met name de oude voorgevel van dit pand is waardevol. In samenspraak met de welstand- en monumentencommissie is door de architect van het plan gezocht in diverse iteraties naar een goede invulling en een betekenisvolle verwijzing naar het verleden. Dit heeft



ertoe geleid dat met 3W en de eigenaren afspraken zijn gemaakt over de overname van de noodkerk waarbij beoogd wordt om deze deels te slopen ten behoeve van het plan. Het resterende deel, waar de monumentale voorgevel ook bij hoort, wordt gehandhaafd en herontwikkeld.

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

Risico's

- De saneringskosten vormen een risico, omdat een deel van de bodem ernstig is verontreinigd. Deze kosten kunnen dus mogelijk hoger uitvallen dan geraamd.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Mosa Porselein	0	459.564	459.564	17.500	0



3.3.6 POTTENBERG MAMMOETFLAT

Projectgegevens

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

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



Na een lange aanloop tussen 2013 en 2019 is de ontwikkeling van Pottenberg vanaf laatstgenoemd jaar concreet opgepakt. In eerste instantie is gestart met het Poortgebouw. Vervolgens heeft Woonpunt architecten Martens Willems Humblé (Maastricht) in 2022 de opdracht gegeven om aan de slag te gaan met het nieuwe ontwerp voor de Mammoetflat. Hierbij moest worden aangesloten bij de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de parochiewijken en de eisen van de RCE. In december 2022 is het voorlopig ontwerp aan de gemeente en de Welstands- en monumentencommissie (WMC) gepresenteerd. In 2023 is het voorlopig ontwerp van de architect door ontwikkeld naar een definitief ontwerp. Aangezien dit niet volledig paste binnen het bestemmingsplan 'Maastricht West', was een procedure voor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. De in juni 2023 aangevraagde sloopvergunning voor de Mammoetflat is, in oktober 2023 verkregen. Op 5 oktober 2023 is door Woonpunt de omgevingsvergunning bouwen aangevraagd.

Woonpunt en de gemeente hebben op 26 september 2022 de intentieovereenkomst voor de herstructurering Pottenberg-Mammoetflat ondertekend en in februari 2024 de anterieure overeenkomst.

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

Relevante besluiten / documenten

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

Actualisatie 2024

Na het doorlopen van de ruimtelijke procedure is op 25 april 2024 de omgevingsvergunning bouwen voor de herbouw van de Mammoetflat verleend. De sloop van de Mammoetflat is eind april 2024 gestart. Na afronding van deze sloop is eind juni 2024 gestart met de herbouw. Verwachte oplevering is eind 2025.

Vanuit de Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting is een subsidie aan de Gemeente toegekend ten bedrage van € 331.000 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties welk bedrag geheel ten goede zal komen aan Woonpunt ten behoeve van de sloop



en nieuwbouw van Mammoetflat. Voorwaarde voor ontvangst van voornoemde subsidie door Woonpunt is dat: - het deelplan Mammoetflat (sloop en nieuwbouw) wordt gerealiseerd; - er vóór 15 juli 2023 is gestart met deze realisatie; - realisatie vóór 15 juli 2031 is voltooid.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Pottenberg Mammoetflat	0	90.293	90.293	0	0

3.3.7 POTTENBERG POORTGEBOUW

Projectgegevens

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

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



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

In 2023 is het voorlopig ontwerp van de architect door ontwikkeld naar een definitief ontwerp. Aangezien dit niet volledig binnen het bestemmingsplan 'Maastricht West' paste, was een procedure voor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk: een projectafwijkingbesluit. Op 5 oktober 2023 is door Woonpunt de omgevingsvergunning bouwen aangevraagd, nadat in juni 2023 al de sloopvergunning is aangevraagd. Deze laatste is in oktober 2023 verleend en eind 2023 is Woonpunt gestart met de handsloop en asbestsanering.

Woonpunt en de gemeente hebben op 26 september 2022 de intentieovereenkomst voor de herstructurering Pottenberg-Poortgebouw ondertekend en in februari 2024 de anterieure overeenkomst.

In het kader van de herstructurering gaat ook de gemeente aan de slag in de wijk: een proces om met nauwe betrokkenheid en inbreng van de bewoners het centrale Terra Cottaplein her in te richten is gestart. Een herinrichting die aansluit bij de mogelijkheden én de wensen en behoeften van de bewoners



en die gericht is op ontmoeting en beweging. Een herinrichting die tegelijkertijd aansluit bij de kansen en ontwikkelingen in de wijk en waarbij recht wordt gedaan aan het verleden en bijgedragen aan de toekomst van Pottenberg.

Relevante besluiten / documenten

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

Actualisatie 2024

In 2024 is gestart met de sloop van het Poortgebouw en deze in het najaar 2024 afgerond. Na het doorlopen van de procedure voor het projectafwijakingsbesluit, waarin geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt, is op 28 augustus 2024 de omgevingsvergunning bouwen voor de herbouw van het Poortgebouw verleend. Na ommekomst van de bezwaarprocedure is Woonpunt ultimo 2024 gestart met de herbouw van het Poortgebouw.

De voorbereidingen voor de herinrichting van het Terra Cottaplein zijn gecontinueerd. Hiervoor is Franz Ziegler van Ziegler-Branderhorst architecten, aangetrokken om dit proces te begeleiden. De kosten hiervoor worden gedeeld met Woonpunt en Servatius. In 2025 wordt toegewerkt naar een definitief ontwerp.

De ontwikkeling van het Poortgebouw door Woonpunt maakt onderdeel uit van de subsidieaanvraag Kwaliteit Limburgse Centra bij de provincie voor extra verduurzamingsmaatregelen.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Pottenberg Poortgebouw	0	52.771	52.771	0	0

3.3.9 RESULTATEN

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengst en	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Kommelkwartier - Klevarie	0	25.623	0	7.500	0
Wolder Hoeve Castermans	0	24.156	0	0	0
Sint Maartenspoort – Nieuwbouw DSM	0	37.585	37.585	0	0
Revitalisatie De Beyart	0	26.567	26.567	0	0
Mosa Porselein	0	459.564	459.564	17.500	0
Pottenberg Mammoetflat	0	90.293	90.293	0	0
Pottenberg Poortgebouw	0	52.771	52.771	0	0
TOTAAL	0	716.559	666.780	25.000	0

3.4 Private initiatieven zonder anterieure overeenkomst

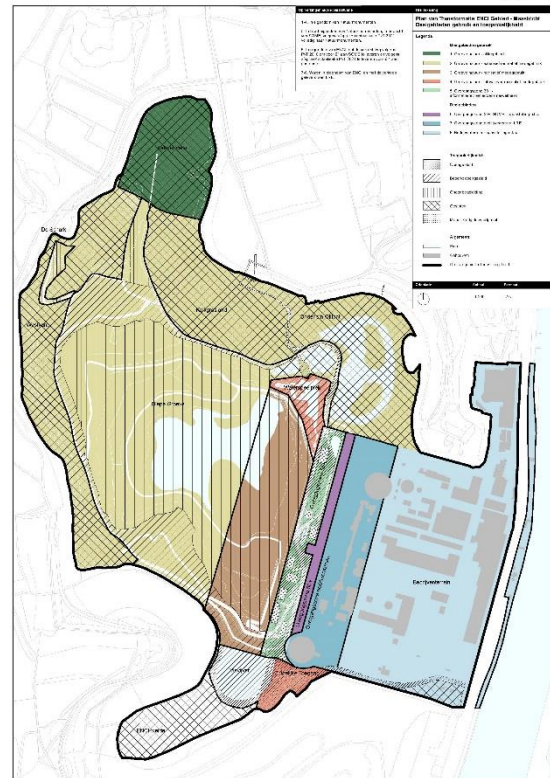
3.4.1 ENCI GEBIEDSONTWIKKELING & TRANSFORMATIE-/OVERGANGSZONE 50+

Projectgegevens

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

In het PvT wordt gekoerst op ontwikkeling en openstelling van de groeve als natuurgebied (Natuurmonumenten), herstructurering van het bedrijventerrein (ENCI) en de ontwikkeling van een daartussen gelegen overgangszone met lichtere bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen. Deze zone zou opbrengsten moeten genereren ten behoeve van de verdere ontwikkeling en beheer van de groeve.

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



In 2021 hebben de gezamenlijke partijen de “Actualisatie Plan van Transformatie ENCI-gebied 2021” opgesteld. Dit was noodzakelijke vanwege gewijzigde omstandigheden, onder andere de beperkte stikstof/milieurimte, de afweging over erfgoedwaarde/verplichte sloop van Oven 8, en het besluit om de productie van ENCI in Maastricht volledig te beëindigen in 2020. Onderdelen van de Actualisatie 2021 zijn onder meer verschuiven van de ontwikkelrol van SOME naar Natuurmonumenten en gemeente, opheffing van SOME inclusief kwijtschelding van de lening, en het inrichten van een alternatieve samenwerkingsvorm om de uitvoering van de afspraken te bewaken. De afspraken over het bedrijventerrein zijn niet aangepast in de Actualisatie 2021, vanwege de onzekerheden over de toekomstvisie van een nieuwe eigenaar. De gemeenteraad heeft in december 2021 ingestemd met de Actualisatie PvT 2021.

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



Deze overgangszone op 50+ NAP, een perceel van circa 1,3 ha (paarse strook op de afbeelding), is in 2023 aan de gemeente overgedragen. Dit is het enige perceel binnen het PvT ENCI-gebied dat deel uitmaakt van de gemeentelijke grond- en vastgoedportefeuille. Als de toekomstige richting voor het bedrijventerrein voldoende geborgd is, kan de gemeente op basis daarvan overgaan tot verkoop van de overgangszone 50+. In de vastgestelde grondexploitatie is uitgegaan van verkoop binnen vijf jaar. Kosten en opbrengsten worden gedeeld tussen provincie, LRE en gemeente.

Feitelijk omvat deze paragraaf alleen de grondexploitatie voor de overgangszone op 50+ NAP. De ontwikkelmogelijkheden voor deze 50+ zone zijn echter sterk afhankelijk van de totale ontwikkeling. Daarom is hier de gehele gebiedsontwikkeling van het totale PvT ENCI-gebied omschreven. Paragraaf 6.3.2 omvat de deelneming van de gemeente in de stichting SOME en de daarmee samenhangende risico's.

Relevante besluiten/documenten

- Raadsbesluit 15 december 2009: instemming met het 'Plan van Transformatie ENCI-gebied'
- Collegebesluit 23 februari 2010: instemming met de 'Overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie' (ter kennisname voorgelegd aan de raad).
- Op 5 oktober 2010 heeft het college aan de raad verzocht zijn wensen en bedenking over de voorgelegde statuten van SOME kenbaar te maken.
- Raadsbesluit 21 december 2021: Bijstelling Plan van Transformatie ENCI-gebied.
- Raadsbesluit 27 september 2022: Voorbereidingsbesluit met betrekking tot het ENCI-bedrijventerrein.
- Collegebesluit 31 januari 2023: Overeenkomsten Plan van Transformatie ENCI-gebied.
- Raadsbesluit 26 september 2023: voorbereidingsbesluit met betrekking tot het ENCI-bedrijventerrein.
- Collegebesluit 24 september 2024 Ruimtelijk Kader ENCI-bedrijventerrein en Ontwikkelkader ENCI-groeve.
- Collegebesluit 29 oktober 2024 Thematische wijziging Omgevingsplan ter bescherming industrieel erfgoed ENCI-gebied.

Stand van zaken

In 2022 heeft LRE opdracht gegeven om een nieuwe toekomstvisie voor het bedrijventerrein op te stellen. Architectenbureaus Mecanoo en RDVA hebben voor LRE begin 2023 een Ambitiedocument afgerond. Gekoerst wordt op een open, toegankelijk, innovatief ENCI-terrein met een mix van functies, waar circulaire en duurzame bedrijvigheid de boventoon voert. In 2023 is dit verder vertaald in een Ruimtelijk Kader. Parallel heeft Natuurmonumenten het Ontwikkelkader voor de overgangszone op 38+ NAP opgesteld. Beide stukken zijn in 2024 vastgesteld door de PvT partners. Op basis van het Ruimtelijk Kader werkt LRE nu verder aan een (organisch) Masterplan voor het bedrijventerrein.

In de afgelopen jaren is ingezet behoud van het industrieel erfgoed. Na een advies van de Rijksbouwmeester begin 2022, hebben de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) samen met gemeente en provincie toegewerkt naar gezamenlijke aanwijzing van rijks- en gemeentelijke monumenten. Omdat er een contractuele sloopverplichting rustte op het Oven 8 complex, onduidelijk was of LRE zou overgaan tot sloop, en een uitspraak over monumentale bescherming van het Rijk uitbleef, heeft de gemeenteraad in september 2022 een eerste en in 2023 een tweede voorbereidingsbesluit genomen voor het ENCI-bedrijventerrein. In het besluit van 2023 is, in afstemming met LRE, een wegingskader opgenomen dat gebaseerd is op het Ambitiedocument en het Ruimtelijk Kader. Dit maakte het mogelijk om eventuele afwijking van de verboden van het voorbereidingsbesluit (via een omgevingsvergunning) voor nieuwe ontwikkelingen te toetsen.



In verband met inwerkingtreding van de Omgevingswet loopt het huidige voorbereidingsbesluit tot uiterlijk 1 juli 2025. Gezien de actuele stikstof problematiek was een integrale wijziging van het omgevingsplan noch voor het gehele PvT-gebied noch voor het bedrijventerrein haalbaar. Nieuwe ontwikkelingen zullen naar verwachting gefaseerd via deelplannen publiekrechtelijk geborgd moeten worden. Daarom is in 2024 een thematische wijziging van het omgevingsplan ter bescherming van het industrieel erfgoed van het ENCI-terrein in procedure gebracht. Vaststelling in de raad is gepland in april 2025.

De publiekrechtelijke sturing op de functies, die ook geborgd was via het wegingskader in het voorbereidingsbesluit, kan niet overgenomen worden in de thematische wijziging van het omgevingsplan. Daarom wordt het wegingskader vertaald in beleidsregels, die in maart 2025 ter vaststelling aan het college worden voorgelegd.

In het kader van de cultuur- en sociaalhistorische waarde van de ENCI-historie van de stad is in 2024 een bijdrage verleend aan het Sociaal Historisch Centrum Limburg (SHCL). Dit ten behoeve van de ontsluiting van het ENCI-archief dat zij van Heidelberg Cement hebben ontvangen.

Risico's

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

Los van de bestemming van het bedrijventerrein vormt ook de vergunbaarheid van initiatieven een groot risico voor het gehele PvT-gebied. Mede vanwege de ligging nabij een kwetsbaar Natura2000 gebied worden nieuwe initiatieven door de stikstof vereisten sterk beperkt. Dit geldt voor alle functies met een grote verkeersaantrekkende werking. Dit speelt voor het bedrijventerrein, maar evenzeer ook voor de ontwikkeling van de waterspeelplek en de lage overgangszone 38+ van Natuurmonumenten. De recente uitspraak over intern salderen geeft extra onzekerheid over de inzetbaarheid van de beschikbare stikstofruimte uit de ENCI-vergunning. Partijen hebben hun expertise gebundeld om naar een haalbare stikstofstrategie voor het gehele gebied te zoeken.

De gemeentelijke rol in deze gebiedsontwikkeling vraagt veel inzet, mede vanwege de complexiteit van de opgave. Het verloop van het proces rondom onder meer de publiekrechtelijke verankering, de opstelling van de betrokken partijen en de keuzes van de gemeente bepalen de inzet en daarmee de apparaatskosten. Als bescherming van het erfgoed geborgd is, en LRE het huidige (beperkte) ontwikkeltempo aanhoudt, wordt ingezet op een beperking van de gemeentelijke projectcapaciteit.

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

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Reële risico inschatting	Toelichting
--------------	--------------------------	-----------------------------	-------------

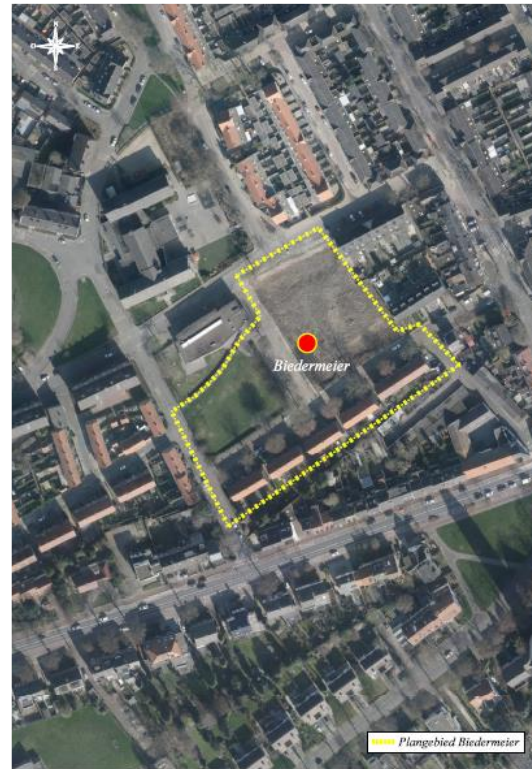


3.4.2 MARIABERG - BIEDERMEIER

Projectgegevens

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

Deel 1 betrof de sloop van 46 woningen en nieuwbouw van 41 woningen naast (Orchideeënstraat; fase 1) en achter het buurtcentrum (Seringenstraat; fase 2). In november 2013 is er een intentieovereenkomst met Woonpunt gesloten om het kostenverhaal te verzekeren. De bijbehorende bijdrage is door Woonpunt voldaan.



In de voorbereiding van haar plan heeft Woonpunt in 2014 de woningen aan de Orchideeënstraat gesloopt. Vervolgens is het project door Woonpunt on hold gezet.

In de herijking van de herstructurering eind 2016 is ook het plan Biedermeier opgenomen. Met Woonpunt is afgesproken dat de planontwikkeling overeind blijft. Woonpunt heeft zich medio 2019 gemeld om opnieuw in overleg te treden over de planontwikkeling. In 2020 is een aantal verkennende ontwerpessies gehouden. Woonpunt heeft in 2022 aangegeven dat fase 1 volledig op eigen terrein en binnen bestemmingsplan wordt uitgevoerd. In 2023 is het ontwerp voor fase 1 via een principeverzoek ingediend. Het ontwerp kan binnen bestemmingsplan worden uitgevoerd.

Relevante besluiten / documenten

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

Actualisatie 2024

In 2024 is Woonpunt doorgegaan met de verdere voorbereidingen van het plan Biedermeier. De aanvraag omgevingsvergunning bouwen voor fase 1 is eind 2024 verleend. Na afloop van de bezwaartermijn zal worden gestart met de voorbereidingen van de feitelijke bouw. Fase 2 van het Biedermeierplan, te weten sloop-nieuwbouw van de woningen aan de Seringenstraat, is meegenomen in de aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds (incl. de openbare ruimte). Dit moet binnen 2 jaar starten en binnen 10 jaar worden uitgevoerd. Woonpunt heeft, vanwege gewenste differentiatie in het



woningaanbod, gekozen voor renovatie i.p.v. sloop-nieuwbouw. Hierover heeft overleg plaats gevonden met het ministerie en het indienen van een gewijzigde aanvraag hiervoor is akkoord bevonden. Een en ander wordt nog nader afgestemd met Woonpunt.

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

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Reële risico inschatting	Toelichting
Mariaberg - Biedermeier	0	0	Plan on hold

3.4.3 BAUDUINSTRAAT FASE 2

Projectgegevens

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

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

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



Programma herontwikkeling Bauduinstraat fase 2 door Servatius:

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

Relevante besluiten / documenten

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

Actualisatie 2024



De herhuisvesting, waar Servatius in 2021 mee is gestart, is vergevorderd. De uitwerking in de vorm van een intentieovereenkomst is gereed, Ontwerp, anterieure overeenkomst en ontwerp bestemmingsplan/omgevingsplan zijn in 2023 en 2024 nog niet geconcretiseerd. Begin 2025 start Servatius, samen met hun aannemer en architect met het uitwerken van een ontwerp, De gemeente sluit na deze fase aan.

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 31.12.2024	Reële risico inschatting	Toelichting
Bauduinstraat fase 2	0	0	

3.4.4 ONTWIKKELING BOTERMIJN

Projectgegevens

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



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

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

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



karakter. Publieke functies zoals een kantoor hub met co-workingspaces en ondergeschikte horeca versterken het publieke karakter van het grotere, Zuidelijk gelegen plein. Daarnaast kan ook de buurttuin een belangrijke schakel vormen tussen de Botermijn en de omliggende buurt.

De Botermijn is gekocht door een consortium van private investeerders (Monitor Capital Investors, Maes Vastgoed, Haguma, Mooi Ontwikkelt, VenhoevenCS) die er studentenwoningen en sociale huurwoningen, werkplekken en ondergeschikt horeca willen ontwikkelen. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer hebben (afgelopen 4 jaar) verschillende gesprekken plaatsgevonden (op ambtelijk en directieniveau) om de wens van de investeerder beter aan te laten sluiten bij de wensen en mogelijkheden van de stad en de regionale afspraken rondom wonen/economie.

Relevante besluiten/ documenten

- Er is een **quickscan** uitgevoerd door de Gemeente en middels een brief de voorwaarden van de Gemeente gesteld. Op basis hiervan is een projectopdracht opgesteld.
- Op 7 september 2021 heeft het college van B&W ingestemd met de **intentieovereenkomst Botermijn**, waarin het kostenverhaal in deze intentiefase vooralsnog is verzekerd. In de intentieovereenkomst is vastgelegd onder andere dat er inspanningsverplichting ligt bij de projectontwikkelaar om studentenvereniging KOKO daar te huisvesten. Deze intentieovereenkomst is in december 2022 verlengd tot 15 maart 2023. Uiteindelijk zal het leiden tot een anterieure overeenkomst, een gedragen stedenbouwkundig plan door de Welstandscommissie en het komen tot een uitgebreide aanvraag omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan en voor deze ontwikkeling.

Actualisatie 2024

De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen om de in december 2023 ingediende aanvragen voor het wijzigingen van het gebruik van de Rijksmonumentale loods door MijnMarketing.com en Koko als eerste op te pakken. Hiervoor zijn de noodzakelijke stukken aangepast en waar nodig nog opgesteld. Eind mei 2024 zijn de eerste stukken ter beoordeling bij de gemeente aangeleverd. Voor de zomer zijn de adviezen en opmerkingen op de ingediende stukken aan de ontwikkelaar kenbaar gemaakt.

De afdeling Cultuur en Erfgoed acht het wijzigen van het gebruik door MijnMarketing.com wel voorstelbaar. Met de in eerste instantie voorgestelde wijzigingen voor het gebruik door Koko kon de afdeling niet instemmen. De architect heeft in samenspraak met Koko het plan aangepast.

Na deze aanpassing kan de afdeling Cultuur en Erfgoed op hoofdlijn wel akkoord gaan met de gebruikswijziging. De architect zal het plan verder uitwerken.

De Rijksdienst zal naar verwachting beide adviezen van de afdeling Cultuur en Erfgoed over nemen.

De Welstand- en Monumentencommissie heeft beide gebruikswijzigingen in de Rijksmonumentale loods ook beoordeeld en acht de gebruikswijzigingen voorstelbaar.

Voor beide aanvragen moeten nog enkele rapporten en de ruimtelijke motiveringen worden aangepast. Daarna kan de vergunning aanvraag voor Koko in behandeling worden genomen en kan de vergunning voor MijnMarketing.com worden verleend.

Vanaf de start van het plan Botermijn is het altijd de intentie van de ontwikkelaar geweest om horeca op de locatie te realiseren. De haalbaarheid hiervan moest worden onderzocht. Nu is aangegeven dat een kleine horecavoorziening met terras onder voorwaarden voorstelbaar wordt geacht.

De ontwikkelaar moet hiervoor een concreet uitgewerkt concept voor opstellen en aanleveren.

Door de gemeente wordt aangedrongen om de andere ingediende aanvragen Omgevingsvergunning in Q1 2025 zo snel mogelijk aan te vullen.

De verwachte planning voor het regelen van het gebruik voor de loods is Q1 2025. Daarna kunnen de Omgevingsvergunningen voor het bouwen worden aangevuld en in behandeling worden genomen.



Start bouw wordt in Q4 van 2025 verwacht.

Het planologisch regelen van het gebruik voor de woningen en het Reservoirgebouw zal ook eind 2025 plaatsvinden. Daarna kunnen de aanvragen Omgevingsvergunning voor het bouwen worden ingediend. Start bouw wordt medio tot eind 2026 verwacht.

De anterieure overeenkomst zal in Q2 2025 worden gesloten.

Risico's

1. Omdat nu meerdere aanvragen Omgevingsvergunning lopen die allemaal openstaan voor eventueel bezwaar en beroep is de kans hierop groter en kan onherroepelijkheid langer duren.
 2. Door de aanpassing van de Wetgeving Stikstofdepositie moet de koude start worden meegenomen en het interne salderen niet meer toegestaan. In het ergste geval kunnen geplande gebouwen en inrichting van de openbare ruimte misschien niet, op het gewenste moment, worden gerealiseerd.
 3. Er dient rekening te worden gehouden met de problemen rond de netcongestie, dit is bij de ontwikkelaar kenbaar gemaakt en wordt door hem nader onderzocht.
- moet uiterlijk voor de ter inzagelegging van de Omgevingsvergunningen zijn gesloten.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Reële risico inschatting	Toelichting
Ontwikkeling Botermijn	0	0	

3.4.5 BONBONNIERE

Plangegevens

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



Relevante besluiten/documenten

- Collegebesluit d.d. 20.12.22 "Intentieovereenkomst voor haalbaarheidsonderzoek naar herontwikkeling van de Bonbonnière" ;
- Collegebesluit d.d. 20.06.23 "Allonge op de getekende Intentieovereenkomst d.d. 21.12.22 "Haalbaarheidsonderzoek Herontwikkeling La Bonbonnière" ;
- Collegebesluit d.d. 10.10.23 "2e Verlenging intentieovereenkomst "haalbaarheidsonderzoek Herontwikkeling La Bonbonnière";
- Collegebesluit d.d. 30.01.24 "3e Verlenging intentieovereenkomst "haalbaarheidsonderzoek Herontwikkeling La Bonbonnière";
- Collegebesluit d.d. 23.04.24 "Eindadvies Principeverzoek Revitalisatie Bonbonnière";
- Collegebesluit d.d. 08.11.24 "Resultaat haalbaarheidsonderzoek naar revitalisatie Bonbonnière".

Actualisatie 2024

Begin 2024 is er, na een 3^e verlenging van de intentieovereenkomst, een eindadvies opgesteld voor het principeverzoek naar de revitalisatie van de Bonbonnière. Dit eindadvies hield in dat er vooralsnog geen principemedewerking kan worden verleend aan de plannen tot revitalisering van de Bonbonnière zoals opgenomen in het principeverzoek. Medio 2024 is er een aangepast plan ingediend en het resultaat hiervan is dat het plan, ruimtelijk en fysiek haalbaar is, mits voldaan wordt aan de in het ambtelijke advies gestelde voorwaarden. De volledige haalbaarheid van het ingediende plan kan echter niet worden getoetst omdat financiële stukken niet volledig zijn ingediend. Omdat de intentieovereenkomst van rechtswege is verlopen, zijn geen verplichtingen richting initiatiefnemer. Initiatiefnemer kan een aangepast plan ter beoordeling indienen, maar het staat ook anderen vrij om een plan via Heineken ter beoordeling in te dienen. Mocht er geen aangepast plan ingediend worden dan zal Heineken het erfpachtrecht willen beëindigen.

Risico's

Dit leidt tot de volgende risico's:

- Het pand komt terug bij de gemeente in de portefeuille waarbij gerekend moet worden op alleen al € 150.000,- beheerskosten op jaarbasis.
- Een ander risico is het vinden van een herbestemming voor het pand. Dit zou mogelijk middels een tender kunnen verlopen, waarbij een lange doorlooptijd wordt verwacht gezien de voorwaarden rondom het in de markt zetten.



- De gemeente is bij tussentijdse opzegging door erfpachter geen vergoeding verschuldigd tenzij zij binnen 5 jaar overgaat tot wijziging van de bestemming. Deze vergoeding is 50% van het verschil tussen de boekwaarde en de marktwaarde zoals uitgewerkt in de erfpachtvoorwaarden.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Reële scenario risico
Bonbonniere	0	PM

3.4.6 VERPLAATSING RECHTBANK

Plangegevens

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



Bij een locatieonderzoek in 2019 zijn op hoofdlijnen een groot aantal locaties beschouwd. Hierbij was de nabijheid van het station voor de Rechtbank Limburg en het OM een belangrijke randvoorwaarde. Naar mate dit proces vorderde, is vanuit het Rijksvastgoedbedrijf – dat het nieuwbouwproces voor de Rechtbank Limburg en het OM begeleidt – meer duidelijk geworden over het programma van eisen voor een nieuw gerechtsgebouw. Hieruit kwam voor de Rechtbank Limburg en het OM als meest kansrijk zoekgebied naar voren het gebied aan de oostzijde van het station.

Mede door de voortgang in het onderzoek naar onderwijshuisvesting voor het voortgezet onderwijs in Maastricht werd vervolgens in februari 2023 een convenant gesloten met het Rijksvastgoedbedrijf om de locatie van het St. Maartenscollege nader te onderzoeken op geschiktheid voor een nieuw gerechtsgebouw. In november 2023 is vanuit LVO aangegeven dat de huidige locatie van het St. Maartenscollege aan de Noormannensingel medio 2027 beschikbaar komt voor andere ontwikkelingen.

Vervolgens is op 14 november 2023 met het Rijksvastgoedbedrijf een intentieovereenkomst gesloten, om huisvesting van een nieuw gerechtsgebouw aan de Noormannensingel mogelijk te maken.

Relevante besluiten / documenten



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

Actualisatie 2024

Thans wordt gewerkt aan de voorbereiding van het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf voor de realisatie van het nieuwe gerechtsgebouw aan de Noormannensingel. Hierbij worden onder meer afspraken gemaakt over de grondtransacties, commerciële randvoorwaarden, benodigde planologische procedure, kostenverhaal, het bouwplan de benodigde aanpak van de openbare ruimte en de planning. Deze onderwerpen worden momenteel uitgewerkt en vertaald in de definitieve anterieure overeenkomst en een koopovereenkomst. Het kostenverhaal vindt plaats ten tijde van het sluiten van de anterieure overeenkomst. Hierover zijn specifieke afspraken gemaakt gezien het bijzondere belang van de rechtbank voor de stad en de complexiteit en uniciteit van het project. Ook het feit dat afspraken worden gemaakt met een mede overheid is hierbij van belang. Verwacht wordt dat de anterieure overeenkomst en de afspraken in 2025 ter besluitvorming worden voorgelegd.

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

Planning

- | | |
|---|-----------|
| - Ondertekening anterieure overeenkomst | 2025 |
| - Omgevingsvergunning BOPA | 2026 |
| - Voorbereiding en overige vergunningen | 2027 |
| - Realisatie | v.a. 2028 |
| - Oplevering gerechtsgebouw en infrastructuur | 2030 |

Risico's

In algemene zin dient, net als bij andere projecten, voor dit project rekening te worden gehouden met een risico rondom "stikstof" evenals "netcongestie". Dit zijn aandachtspunten in de planontwikkeling die in geheel Nederland aan de orde zijn.

1. Kostenverhaal van eigen inzet en onderzoeken in deze fase

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

2. Niet tijdig beschikbaar komen van de nieuwbouwlocatie

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

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



Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	Kostenverhaal van eigen inzet en onderzoeken in deze fase
2.	Niet tijdig beschikbaar komen van de nieuwbouwlocatie

3.4.7 RESULTATEN

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Reële risico inschatting	Toelichting
ENCI Transformatiezone	0	PM	Relatie tussen dit plan en de deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI
Mariaberg - Biedermeier	0	0	Plan on hold
Bauduinstraat fase 2	0	0	
Ontwikkeling Botermijn	0	0	
Bonbonniere	0	0	
Verplaatsing Rechtbank	0	75.000 + PM	
TOTAAL	0	75.000 + PM	

3.5 Resultaten en conclusies

Private initiatieven met anterieure overeenkomst

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengst en	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Kommelkwartier - Klevarie	0	25.623	0	7.500	0
Wolder Hoeve Castermans	0	24.156	0	0	0
Sint Maartenspoort – Nieuwbouw DSM	0	37.585	37.585	0	0
Revitalisatie De Beyart	0	26.567	26.567	0	0
Mosa Porselein	0	459.564	459.564	17.500	0
Pottenberg Mammoetflat	0	90.293	90.293	0	0
Pottenberg Poortgebouw	0	52.771	52.771	0	0
TOTAAL	0	716.559	666.780	25.000	0

Bij private initiatieven met anterieure overeenkomst is het gemeentelijk kostenverhaal ontvangen. Het risico voor het reële scenario van de initiatieven is op € 25.000 gesteld. Omdat het risico beperkt is, zijn er voor deze plannen geen worst en best case scenarios doorgerekend. De benodigde weerstandscapaciteit voor de private initiatieven met overeenkomst bedraagt € 25.000. Met betrekking tot het kostenverhaal wordt opgemerkt dat er steeds meer sprake is van een kwetsbare spanning tussen norm- en werkelijke kosten in relatie tot het maximaal wettelijk kostenverhaal en / of langlopende ontwikkelingen.



Private initiatieven zonder anterieure overeenkomst

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Reële risico inschatting	Toelichting
ENCI Transformatiezone	0	PM	Relatie tussen dit plan en de deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI
Mariaberg - Biedermeier	0	0	Plan on hold
Bauduinstraat fase 2	0	0	
Ontwikkeling Botermijn	0	0	
Bonbonniere	0	0	
Verplaatsing Rechtbank	0	75.000 + PM	
TOTAAL	0	75.000 + PM	

Voor de private initiatieven zonder anterieure overeenkomst is geen worst en best case scenario uitgewerkt. Het risico voor de private initiatieven zonder anterieure overeenkomst is gelijk aan de reële risico inschatting en bedraagt € 75.000 + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de private initiatieven zonder overeenkomst bedraagt dan ook € 75.000 + PM.



4. BOUWPROJECTEN

4.1 Inleiding

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

Per 01.01.2024 zijn er een tiental onroerende zaken die als bouwproject zijn aangemerkt:

- Timmerfabriek
- MECC Investeringsplan
- Middenzaal - Theater aan het Vrijthof
- KKC De Groene Loper
- Ontwikkeling KKC Belfort
- Ontwikkeling IKC Scharn
- Gymzaal De Groene Loper
- Sportzaal Belfort
- Gymzaal Scharn
- Gymzaal De Heeg

In dit hoofdstuk worden voor de risicoanalyse van de bouwprojecten:

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

4.2 Uitgangspunten

In de MPG V 2024 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 2).

Voor de bouwprojecten worden geen drie scenario's doorgerekend, zoals dit bij de BIE (hoofdstuk 2) is gedaan. De reden hiervoor is dat er voor de bouwprojecten minder makkelijk generieke parameters te definiëren zijn dan bij de BIE. Ook voor de opbrengsten van bouwprojecten zijn reeds afspraken vastgelegd (o.a. subsidies, gemeentelijke bijdragen, bijdragen uit andere projecten, lange termijn huurcontracten), waardoor rente, indexering, maar ook vertraging van de opbrengsten niet meer van toepassing is.

Voor een gedetailleerde toelichting over de uitgangspunten en parameters wordt verwezen naar de bijlagen (hoofdstuk 10 van deze MPG V).



4.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten

4.3.1 TIMMERFABRIEK

Projectgegevens

In het plangebied Timmerfabriek aan de Boschstraat 5-7 is in de voormalige Sphinxpanden een cultureel cluster gevormd cf. het Ambitiedocument Sphinx d.d. 2012. In oktober 2014 heeft de gemeenteraad het definitieve plan voor de Timmerfabriek vastgesteld. Naast filmhuis Lumière en Bureau Europa is ook Muziekgieterij als groot poppodium gehuisvest in het gebied. Met de ontwikkeling van het plangebied was een totaalbudget van € 29,4 mln. cf. gemoeid



(beschikbare krediet cf. raadsbesluit oktober 2014 € 27,7 mln. plus aanvullend budget ad € 1,7 mln. cf. collegebesluit in 2016). De exploitatiebudgetten maken gedurende de planvorming tot aan het moment van activering -net als de tijdelijke exploitatie- deel uit van het project.

Bureau Europa heeft als eerste culturele partner Timmerfabriek in gebruik genomen. Filmhuis Lumière is vanaf eind 2016 ingetrokken en heeft stevig voet aan de grond gekregen. In 2019 is het nieuwe poppodium in Timmerfabriek, waarvan de bouw in 2017 is gestart, door Muziekgieterij in gebruik genomen. Naast een volwaardig poppodium, met een grote en een kleine zaal, is er nu ook een aanbod voor jeugd en samenwerking met scholen, startende muzikanten/bands en opname door artiesten.

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

In 2021 zijn de voorbereidingen van de renovatie van het dak opgepakt. Eind 2023 is na een grondig doorlopen voorbereidingsprocedure (vergunningtraject, ecologische onderzoeken en aanbesteding) gestart met de werkzaamheden.

In 2021 is ook -conform raadsbesluit prébegroting 2021- de commerciële verhuring van het zuiddeel van Timmerfabriek opgestart. Via een openbare verhuurprocedure is uit een groot aantal geïnteresseerden begin 2023 een huurovereenkomst afgesloten met Blender. In oktober 2023 werd duidelijk dat de aanvraag om een omgevingsvergunning is afgewezen, omdat het concept niet paste in het ter plekke geldende bestemmingsplan. Er is derhalve geen onherroepelijke omgevingsvergunning verkregen, waardoor de huurovereenkomst niet in werking is getreden.

Actualisatie 2024

De gemeente heeft in 2024 de renovatie van de sheddaken van Timmerfabriek grotendeels uitgevoerd en alle dakwerken zijn gerealiseerd. Vanwege de elektrische aansluiting van de zonnepanelen dient eerst de bestaande interne elektriciteits-installatie te worden aangepast, aangezien momenteel geen teruglevering van stroom mogelijk is. Realisatie hiervan is gepland in de eerste helft van 2025.

Met de op het nieuwe dak aangebrachte zonnepanelen kan als gevolg van de capaciteitsproblemen van het elektriciteitsnet dus niet worden terug geleverd. Enexis heeft vanwege de netcongestie aangegeven dat de komende vijf jaar geen verzwaring van de aansluiting gerealiseerd kan worden. Onderzocht wordt



of de overtollige stroom die gedurende de dag niet wordt gebruikt, kan worden opgeslagen in een batterijpakket. De aldus opgeslagen stroom kan dan in de avond en nacht worden ingezet voor Timmerfabriek-zuid en de middenstraat. De stoomketel, die uit het ketelhuis is gehaald tijdens de (ver)bouw van Lumiere en die herplaatst moet worden, zou aangepast kunnen worden als behuizing voor dit batterijpakket. Daarnaast is in december 2024 gebleken dat het contractvermogen meerdere malen overschreden is en hier wordt nader onderzoek naar gedaan. Het is nog niet duidelijk of dit mogelijk nog technische aanpassingen vereist en of de betreffende kosten kunnen worden opgevangen in het project. In het programma voor verduurzaming van gemeentelijke gebouwen zijn hiervoor geen middelen beschikbaar.

In 2024 is er meerdere malen sprake geweest van zware wateroverlast. Hiervoor zijn maatregelen getroffen in het binnenterrein door de capaciteit van de riolering te vergroten en in pandig zijn in Timmerfabriek Zuid aanpassingen gedaan om de stuwing van het water te voorkomen. De komende periode moet uitwijzen of deze maatregelen afdoende zijn.

In 2024 heeft ook weer gebruikersoverleg met de gebruikers van Timmerfabriek plaatsgevonden. Hierin wordt o.a. gezien wat mogelijk is om de binnentuin nog beter te laten functioneren. Hieraan nemen zowel de gebruikers van Timmerfabriek als de diverse disciplines binnen de gemeente deel. Deze ontwikkeling wordt in 2025 verder doorgezet.

Toen duidelijk was dat Blender geen onherroepelijke omgevingsvergunning kon krijgen voor haar initiatief in Timmerfabriek Zuid, wenste deze partij de gesloten huurovereenkomst te ontbinden. Dit heeft begin 2024 plaatsgevonden en partijen zijn niet langer aan elkaar verbonden.

Na de ontbinding van de huurovereenkomst is conform afspraak gestart met de evaluatie van het verhuurproces. De eerste stap hierin was het vaststellen van het plan van aanpak hiervoor, waarna de evaluatie daadwerkelijk is opgestart.

Aangezien het project op zijn einde loopt wordt separaat de projectafsluiting, inclusief de evaluatie van het verhuurproces, gemaakt voor de toekomst van Timmerfabriek met de invulling van het zuiddeel als onderdeel daarvan. Dit alles leidt ertoe dat meer tijd nodig is dan aanvankelijk gedacht en verwachte oplevering hiervan is in de loop van 2025.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	Budget aanpassen Timmerfabriek Zuid onvoldoende
2.	Elektriciteitsaansluiting en batterijpakket i.v.m. vervangen dak TiFa
3.	Achterstallig onderhoud met name Zuiddeel en binnenstraat
4.	Ingebruikname binnentuin leidt tot noodzaak aanvullende maatregelen

Het totale risico van het plan Timmerfabriek op basis van de risicoanalyse bedraagt € 272.500 + PM. De dekking van dit risicobedrag is op te vangen binnen de post onvoorzien van het project Timmerfabriek.

Samenvatting

Omschrijving	boekwaarde 31.12.2024	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reël (CW)
Timmerfabriek	0	4.316.264	4.316.264	272.500 + PM	0



4.3.2 MECC INVESTERINGSPLAN

Projectgegevens

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

De voor het totale programma benodigde investeringsruimte werd gevormd door:

- Door de gemeenteraad bij de overname gereserveerde investeringsruimte van € 15 mln.;
- Een subsidiebijdrage van de Provincie ad € 5 mln.;
- Het inzetten van in het MJIP gereserveerde gelden voor de MECC-Campus ad € 2,2 mln.
- Het rendabel maken van de resterende € 5 mln. (uit huurverhoging MECC).



Het Investeringsprogramma op hoofdlijnen uit 2015 is in de daaropvolgende jaren - in nauwe samenwerking met MECC Maastricht - vertaald naar een verbouwingsplan. Tijdens dat intensieve ontwerpproces met de architect moesten op meerdere momenten al belangrijke ontwerpkeuzes worden gemaakt om de geraamde bouwkosten meer in balans te brengen met het beschikbare budget.

In 2018 werd het Definitief Ontwerp voor het verbouwingsplan voltooid, op basis waarvan medio 2018 kon worden gestart met de Europese aanbesteding voor de realisatie. Uiteindelijk hebben twee partijen begin 2019 hun inschrijving bij de gemeente ingediend, welke zijn beoordeeld op basis van EMVI, waarbij de beste combinatie van Kwaliteit en Prijs het hoogste scoort.

Na beoordeling bleek de prijs van de winnende inschrijving substantieel hoger te zijn dan het beschikbare budget. Hoewel het risico op een budget overschrijdende winnende inschrijving reeds eerder was onderkend, was de overschrijding veel hoger dan werd verwacht.

Na intensief overleg hebben zowel de Provincie als de gemeenteraad besloten om – gelet op het grote economische belang van het MECC voor stad en regio - elk € 6,835 mln. extra investeringsruimte bij te dragen, waarmee tevens óók de eerder - om budgettaire reden - buiten de aanbesteding gehouden programmaonderdelen 'Verbeteren look & feel hallen' en 'Signing' alsnog konden worden voorbereid.

Nadat de verbouwingswerkzaamheden per 1 juni 2019 waren gestart werd al snel duidelijk dat het project (nog) complexer was dan eerder was voorzien, wat onvermijdelijk heeft geleid tot meerwerk, met een toenemende druk op de post onvoorzien waarbinnen meerwerk in beginsel opgelost moet worden. Voor een groot deel had dat te maken met extra, niet voorziene maar wel noodzakelijke werkzaamheden. In veel gevallen bleek namelijk sprake van een belangrijke discrepantie tussen de werkelijke situatie van het gebouw en hetgeen daarover (in bouw- en revisietekeningen) was gedocumenteerd.

Hoewel de uitvoering lange tijd conform planning plaatsvond, begon zich vanaf ultimo 2020 steeds meer af te tekenen dat de geplande en overeengekomen oplevering (vlak vóór TEFAF 2021) moeilijk of zelfs niet haalbaar zou zijn. Eind januari 2021 verzocht de aannemer (Mertens Bouwbedrijf) dan ook om de bouwtijd te mogen verlengen, te weten tot 31 maart 2021. Gelet op het belang dat wij hechtten aan een



oplevering op basis van de overeengekomen hoge kwaliteitseisen, alsmede het gegeven dat de feitelijke programmering van het MECC daartoe de ruimte bood, is dat verzoek gehonoreerd.

Toen de nieuwe opleverdatum dichterbij kwam ontstond er verschil van inzicht met de aannemer over de vraag of het project op 31 maart jl. wel gereed was voor oplevering en ingebruikname. Diverse beproevingen en testen hadden mankementen/omissies aan het licht gebracht, welke in de ogen van de gemeente een succesvolle oplevering in de weg stonden. Uiteindelijk vond de oplevering plaats op 16 juni 2021, waarbij een groot aantal opleverpunten resteerden. Ook waren er veel geschilpunten, waardoor bepaalde werkzaamheden niet werden uitgevoerd. Verder ontstond er discussie met de aannemer over een aantal punten waarvan deze vond dat de gemeente de kosten ervan moet dragen. De claims over en weer belopen in de vele tonnen en betreffen een groot aantal punten.

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

Begin 2023 moesten we al vaststellen dat de voorbereiding en behandeling van de diverse zienswijzen veel energie kost en zeer tijdrovend is, zowel voor de twee partijen als de bindend adviseurs. Dat had tot gevolg dat we ook ultimo 2023 nog in afwachting waren van een aantal voorlopige oordelen, en dat een aantal geschilpunten toen zelfs nog pas in de fase van voorbereiding verkeerden, zodat voorlopig oordelen niet binnen afzienbare termijn werden verwacht. Met het uitblijven van een groot aantal voorlopige oordelen kon eind 2023 ook nog niet worden ingeschat wat de financiële impact van de diverse oordelen voor de partijen zal zijn.

Wat daarentegen inmiddels wel duidelijk werd is het gegeven dat - ongeacht de uitslagen van de arbitrage – de in het project opgenomen *post onvoorzien* per ultimo 2023 was uitgeput en derhalve sowieso sprake is van een negatief resultaat, begin 2024 gecijferd op € 1,1, mln.

Tevens werd opgemerkt dat er ook een aantal (technische) vraagstukken voorligt met mogelijke financiële impact, welke niet danwel slechts indirect het gevolg zijn van de verbouwing, en dus niet deel uitmaken van de arbitrage.

Met de ingebruikname van een ledwall aan de parkeergarage P1 langs de JF Kennedybrug als het feitelijke sluitstuk van het investeringsproject MECC werd in de loop van 2023 voldaan aan de provinciale subsidievoorwaarden met betrekking tot het totale investeringsplan MECC. Begin 2024 is de ledwall opgeleverd.

Relevante besluiten / documenten

- Raadsbesluit aankoop vastgoed MECC d.d. 31.03.2015;
- Collegebesluit Investeringsplan MECC: eerste verkenning en richting bepalen d.d. 03.11.2015;
- Collegebesluit PvE Investeringsprogramma MECC Maastricht d.d. 19.07.2016;
- Collegebesluit Herinrichting entree- en parkeergebied P3/P4 d.d. 11.04.2017;
- Collegebesluit Definitieve vaststelling Investeringsplan MECC Maastricht B.V. d.d. 23.05.2017;
- Raadsbesluit Kaderbrief 2017 d.d. 11.07.2017;
- Collegebesluit Concept Definitief Ontwerp verbouw nieuwbouwdelen Investeringsplan MECC Maastricht B.V. d.d. 19.12.2017;
- Diverse RIB 2015 t/m 2018;



- Alle aanbestedingsstukken gepubliceerd op Tendersnet op 19 oktober 2018;
- Raadsbesluit Aanbestedingsvraagstuk d.d. 26.02.2019;

Actualisatie 2024

1. Post onvoorzien

De uiteindelijke financiële impact van de diverse (voorlopige) oordelen van de arbiters is nog ongewis (zie hierna onder 2.1). Niettemin is evident dat de in het project opgenomen *post onvoorzien* inmiddels is uitgeput en dat - ongeacht de oordelen met betrekking geschilpunten die onderwerp zijn van arbitrage en waarvan dus nog niet vaststaat voor wiens rekening die komen - sprake is van een negatief resultaat. Van een groot aantal meerwerken, die in eerdere jaren nog als risico werden gekwalificeerd, staat sinds 2023 immers vast dat deze zich effectief voordoen. Deze zijn - net als in de MPGV 2023 - ook dit keer weer verwerkt in de hercalculatie.

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

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

Ultimo 2023 bedroegen de totaal nog te maken kosten € 1,1 mln. Na aftrek van een aantal gedane uitgaven respectievelijk bijtelling van nieuwe kostenramingen, bedragen deze kosten ultimo 2024 vooralsnog € 0,73 mln. Deze zullen worden geactiveerd bovenop de huidige boekwaarde van het pand, een en ander conform BBV. Deze activering wordt door middel van een onttrekking uit de MECC-reserve volledig afgedekt.

2. Risico's

2.1 Bindend Adviesprocedure

Ook per ultimo 2024 waren er nog niet veel grote stappen in het arbitrageproces gezet. Weliswaar liggen er inmiddels op onderdelen (concept) voorlopige oordelen, maar nochtans is het te vroeg om daar conclusies aan te verbinden. Immers: Het staat partijen nog vrij zienswijzen bij de bindend adviseurs in te dienen, en bovendien zullen - zoals eerder al aangegeven - de voorlopige oordelen pas aan het eind van de bindend adviesprocedure worden omgezet in definitieve oordelen, die dan dus pas bindend zijn voor partijen.

Tegen die achtergrond is het moeilijk een goede tijdsindicatie te geven, maar naar de huidige verwachting zullen er vóór medio 2025 in elk geval geen bindende afspraken voorliggen. Om diezelfde reden kan nu ook nog niet worden ingeschat wat de financiële impact van de diverse geschilpunten casu quo de oordelen daarover zal zijn. Zoals reeds aangegeven is er in het projectbudget geen ruimte meer om tegenvallers op te vangen, en dient de "Reserve MECC" als achtervang voor het opvangen van de onvermijdelijke kosten te worden aangesproken.

Vanwege de grote tijdsinspanning die het voor alle partijen vergt en omdat het ook door tijdsverloop steeds lastiger wordt relevante details uit het doorlopen bouwproces terug te halen, zijn partijen door de arbiters geadviseerd om - naast de arbitrage welke vooralsnog onverminderd doorloopt – samen te verkennen of het geschil op minnelijke wijze beslecht zou kunnen worden. De aannemer en de gemeente hebben dat advies opgevolgd en hebben ultimo 2024 een eerste verkennend gesprek gevoerd.



In eerdere bestuursrapportages is ervoor gekozen om over de hoogte van de totale kosten niet te speculeren. In afwachting van de diverse bindende adviezen van de arbiters die nog moeten volgen is het maken van een reële inschatting zeer moeilijk, en bovendien zou het strategisch zeer onverstandig zijn om concrete bedragen in de openbare stukken op te nemen, tegen de achtergrond van ons voornemen om zoveel mogelijk geschillen minnelijk te schikken. Dit financiële risico is dus ook nu weer als PM opgenomen in de risicoanalyse.

2.2 Overige technische vraagstukken buiten arbitrage en gebrekkige warmtepomp

Zoals hiervoor reeds aangegeven ligt er een aantal (technische) vraagstukken met mogelijke financiële impact voor. Net als de onvoorziene kosten ten gevolge van negatieve arbitrageoordelen is dit risico opgenomen in de risicoanalyse.

Voorts is nog steeds sprake van een gebrekkige warmtepomp, ondanks diverse aanpassingen aan het warmtesysteem.

De kosten welke betrekking hebben op het bovenstaande zijn niet danwel slechts indirect het gevolg van de verbouwing, en maken dus geen deel uit van de arbitrage.

Toprisico's

1. Onvoorziene kosten ten gevolge van onverwachte negatieve oordelen in de arbitrage.
2. Verschuldigde wettelijke handelsrente over kosten ten gevolge van oordelen in de arbitrage.
3. Stijging kosten gemeentelijke inzet, arbiters en externe adviseurs ten gevolge van voortdurende arbitrage.
4. Onvoorziene kosten ten gevolge van een eventuele nadelige afloop van diverse technische vraagstukken.
5. Warmtepomp blijft gebreken vertonen ondanks aanpassingen aan warmtesysteem.

Op grond van deze analyse is het totale risico voor het plan MECC Investeringsplan vooralsnog vastgesteld op circa € 288.777 + PM.

#	Omschrijving risico
1	Onvoorziene kosten ten gevolge van voor de gemeente negatieve oordelen in de arbitrage.
2	Verschuldigde wettelijke handelsrente over kosten ten gevolge van oordelen in de arbitrage.
3	Stijging kosten gemeentelijke inzet, honoraria arbiters en externe adviseurs ten gevolge van langdurig arbitragetraject (na 2025)
4	Onvoorziene kosten ten gevolge van een eventuele nadelige afloop van diverse technische vraagstukken in de context van de verbouwing, en die geen onderdeel uitmaken van de arbitrage.
5	Warmtepomp blijft gebreken vertonen ondanks aanpassingen aan warmtesysteem.



Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2024	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reël scenario resultaat (CW)
MECC Investeringsplan	0	€ 0,73 mln.	€ 0,73 mln.	288.777 + PM	0

4.3.3 MIDDENZAAL - THEATER AAN HET VRIJTHOF

Projectgegevens

In het coalitieakkoord van 2018 – 2021 is de bouw van een Middenzaal opgenomen als onderdeel van een aantrekkelijke stad. Deze zaal is onder meer bedoeld om de amateurpodiumkunsten van Maastricht te kunnen faciliteren. Voor de realisatie is een bouwbudget gereserveerd van € 15,2 mln.



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.

Relevante besluiten/documenten

- Raadsbesluit 05-11-2021: Raadsvoorstel 95-2021, beschikbaar stellen voorbereidingskrediet Middenzaal
- Raadsbesluit 25-04-2023: Raadsvoorstel 22-2023, Middenzaal richting uitvoering
- Raadsinformatiebrief 16-05-2023: Definitieve aankoop Statenstraat 9 en 11
- Raadsinformatiebrief 18-12-2024: Evaluatie ramingsmethodiek
- Raadsinformatiebrief 11-02-2025: Voortgang ontwikkelingen Middenzaal
- Raadsinformatiebrief 08-04-2025: Aangepast ontwerp Middenzaal en planning

Actualisatie 2024

In 2023 heeft de Raad op 25 april 2023 besloten akkoord te gaan met de aangepaste plannen voor de Middenzaal. Om dit te realiseren zijn in juli 2023 de panden aan de Statenstraat 9 en 11 aangekocht van de ING en is parallel gestart met de voorbereidingen voor het inkoopproces voor het aantrekken van een architect en overige adviseurs. In maart 2024 is opdracht verstrekt het architectenbureau HPP op basis van een winnende ontwerpvisie en is gestart met het opstellen van een programma van eisen in samenspraak met gebruikers. In augustus 2024 is vervolgens met de uitwerking van het integrale ontwerp en hierbij horende onderzoeken gestart.

Bij de nadere uitwerking van de ontwerpvisie bleek dat de realisatie van het schetsontwerp grote constructieve gevolgen had, ook financieel. Met deze kennis én het uitgangspunt dat de Middenzaal binnen het budget moet passen, is de architect medio december terug naar de tekentafel gegaan. In maart 2025 is de uitwerking van het bijgesteld schetsontwerp afgerond en doorgerekend.



De bijsturing in het ontwerp heeft tot gevolg dat er vertraging is ontstaan hetgeen ook effect heeft op de totale doorlooptijd van het proces en hiermee ook op de start realisatie en oplevering. De start realisatie is gepland in Q3 2027 en de oplevering in Q4 2028. De impact van de latere start realisatie is in nauw overleg met de organisatie van het theater afgestemd met als doel de binding met het publiek, de (huis- en amateur)gezelschappen en andere belangrijke partners te behouden.

De Raad werd op 11 februari 2025 middels een informatiebrief op de hoogte gebracht over de voortgang en laatste ontwikkelingen. De Raad is op 8 april 2025 middels een informatiebrief op de hoogte gebracht over het aangepast ontwerp en de planning. Op 8 april is het bijgestelde plan tevens gepresenteerd tijdens een werkbezoek van de domeinvergadering van Economie & Cultuur.

Risico's

De top 5 aan belangrijkste risico's voor dit project zijn hierna beknopt toegelicht. Onderstaande risico's zijn geactualiseerd in samenhang met het aangepast ontwerp dat op 8 april 2025 is gepresenteerd.

1. *Bereikbaarheid en (tijdelijke) veiligheidsvoorzieningen tijdens sloop en bouw*

Als de Middenzaal wordt gerealiseerd, moet er worden gesloopt en gebouwd. Dit zal gebeuren vanuit de Statenstraat, hetgeen mogelijk betekent dat deze straat voor langere periode moeten worden afgesloten. Dit heeft gevolgen voor mobiliteit, evenementen en de directe omgeving, maar vooral voor de exploitatie van Theater aan het Vrijthof, omdat gedurende een langere periode geen voorstellingen kunnen plaatsvinden. Deze kosten kunnen pas in beeld worden gebracht nadat het ontwerp gereed is.

2. *Vertraging door bezwaarprocedures*

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

3. *Bouwkosten hoger dan vooraf ingeschat (stijgende bouwkosten)*

Bij de behandeling van het Raadsvoorstel zijn zorgen uitgesproken over de financiële haalbaarheid van de Middenzaal. Voor de financiën van de Middenzaal is rekening gehouden met prijsstijgingen. Ook is een inschatting gemaakt van de complexiteit van de opgave. Echter baseren we deze op een prognose. In alle fasen vindt kostenbeheersing plaats door het opstellen van ramingen, hiermee volgen we de ontwikkelingen op gebied van bouwkosten op de voet om zo tot een goed beeld te komen van de financiële situatie.

4. *Claimen van nadeelcompensatie*

Om een derde laad- en loshof te creëren aan de statenstraat moet het activiteitenbesluit aangepast worden vanwege geluid in de avonduren, omwonenden kunnen hier tegen bezwaar maken. Ook is rekening te houden met nadeelcompensatie over de periode bouw van de Middenzaal omdat het achtergelegen terrein langere tijd niet bereikbaar zal zijn voor de huidige gebruikers (bedrijven en bewoners).

5. *Budget apparaatskosten ontoereikend*

Aannames gedaan in het schetsontwerp van de architect blijken niet uitvoerbaar en het uitzoekwerk en inregelen voor alternatieven kost hierdoor veel meer tijd. Apparaatskosten lopen op als gevolg van planwijzigingen en hiermee samenhangende vertraging in proces.



Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	Bereikbaarheid en veiligheid tijdens sloop en bouw
2.	Vertraging door bezwaarprocedures
3.	Bouwkosten hoger dan vooraf ingeschat
4.	Claimen van nadeelcompensatie en planschade
5.	Budget apparaatskosten ontoereikend

Het totale risico voor middenzaal op basis van uitgevoerde risicoanalyse bedraagt in € 1,55 mln. + PM.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2024	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Theater aan het Vrijthof	0	13.396.168	13.396.168	PM	0

4.3.4 KKC DE LOPER

Projectgegevens

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

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



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

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

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



Relevante documenten

Collegebesluit Positionering IKC De Groene Loper (kenmerk 2021.04038) d.d. 09-02-2021.
Raadsinformatiebrief Positionering IKC De Groene Loper (kenmerk 2021.0439) d.d. 09-02-2021.
Raadsbesluit Businesscase KKC de Groene Loper (kenmerk 2022.11817) d.d. 21-06-2022.
Raadsinformatiebrief stand van zaken KKC De Groene Loper (kenmerk 958734/2024.03294) d.d. 30-09-2024.
Collegebesluit "Actualisatie normbedragen Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Maastricht 2021" (kenmerk 2023.03208) d.d. 10-07-2023.
Raadsinformatiebrief actualisatie van de normbedragen (kenmerk 2023.03352) d.d. 18-07-2023.
Bekostigingsverzoek schoolbestuur komLeren voor realisatie van de voorziening (ver)nieuwbouw KKC De Loper d.d. 14-08-2023.
Onherroepelijke omgevingsvergunning 01-10-2023.
Bekostigingsbesluit realisatie van de voorziening (ver)nieuwbouw KKC De Loper (kenmerk 983067) d.d. 18-10-2023.

Actualisatie 2024

Middels het gevoteerde investeringskrediet is het schoolbestuur stichting komLeren als bouwheer overgegaan tot voortzetting van de verdere benodigde onderzoeken en voorbereidende werkzaamheden en heeft de architect een plan ontworpen dat aan redelijke eisen van welstand voldoet. Vervolgens heeft de aannemer in bouwteamverband samen met diverse adviseurs (o.a. architect, Rijksdienst Cultureel Erfgoed etc.) het plan verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Hiermee is de omgevingsvergunning voor de ver(nieuw)bouw van de voormalige Theresiaschool op 15 augustus 2024 verleend en gepubliceerd. Op 1 oktober 2024 was de omgevingsvergunning onherroepelijk.

Door de forse toename van de bouwprijzen in de afgelopen jaren zijn de bouwkosten verhoogd naar € 15,6 miljoen. Door de indexatie van de normbedragen, de eigen bijdrage van schoolbestuur komLeren, de verwachte huuropbrengsten en de verstrekte subsidies is de businesscase sluitend. Tevens zijn de intentie huurovereenkomsten met de externe partijen die ruimten in gebruik gaan nemen in het kindcentrum getekend.

Omdat aan alle voorwaarden was voldaan is op 18 oktober 2024 het definitieve bekostigingsbesluit aan komLeren verstrekt. De aannemer was inmiddels gestart met het bouwrijp maken en de asbestsanering en is in oktober/november gestart met de werkzaamheden. De voorlopige planning is gericht op een oplevering in het eerste kwartaal 2026.

Door de huidige energieschaarste is gezocht naar mogelijke alternatieve installatieontwerpen. Aangezien het verbouw/nieuwbouw betreft zijn er vanuit de omgevingsvergunning geen EP-eisen van toepassing en kan de gasaansluiting worden hergebruikt. Hierdoor kunnen gasgestookte ketels worden opgesteld voor de warmtelevering en warmtepompen voor de koeling. Deze optie wordt nu verder uitgewerkt.

Tijdens de bodemsanering zijn twee olietanks aangetroffen. De kosten voor de sanering van de tanks worden geraamd op € 40.000,-. De kosten kunnen eventueel uit de post onvoorzien worden gedekt maar daar kunnen we in dit stadium nog niet vanuit gaan. Tevens is tijdens de graafwerkzaamheden extra vervuiling in de grond aangetroffen. Op dit moment is de hoeveelheid nog niet inzichtelijk en kunnen we nog geen bedragen noemen.

Het Leeuwenpark zal als openbaar speelplein voor KKC De Loper worden ingericht. Het doel is om deze omgeving beter, groen en beweegvriendelijk in te richten. Op dit moment wordt onderzocht hoe het Leeuwenpark aangepast kan worden zodat de inrichting aansluit bij de ontwikkelingen (KKC en Gymzaal) en alle partijen door de verbindende functie, optimaal van het park gebruik kunnen maken.

Risico's



#	Omschrijving risico
1.	Bodem- en olietanks- sanering
2.	Netcongestie
3.	Afhankelijkheidsrelatie Leeuwenpark

Het totale risico van het plan KKC De Groene Loper op basis van de risicoanalyse bedraagt € 270.000. De dekking van dit risicobedrag is op te vangen binnen post onvoorzien.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2024	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
KKC De Groene Loper	4.241.883	10.811.741	-	270.000	-

4.3.5 ONTWIKKELING KKC BELFORT

Projectgegevens

In het IHP Primair onderwijs & Speciaal onderwijs Kindcentra 2020-2036 staat de nieuwbouw voorziening voor het KernKindCentrum (KKC) Maastricht West - Belfort opgenomen. In KKC Maastricht West- Belfort komen, de huidige scholen JF Kennedy schoolbestuur MosaLira) en Emile Wesly (schoolbestuur Suringar) en de kinderopvang Samen Spelen. Daarnaast wordt op deze locatie invulling gegeven aan extra kindvoorzieningen zoals werkruimten voor het schoolmaatschappelijk werk en/of (zorg)ondersteuning, waardoor er sprake is van een KernKindCentrum (KKC) voor Belfort, Mariaberg en omgeving. De ambitie is om met de nieuwbouw een kwalitatief hoogwaardige, toekomstbestendige onderwijsvoorziening te realiseren voor Maastricht West. Met de ontwikkeling van dit KKC faciliteert de gemeente de samenwerking tussen onderwijs, kinderopvang en tal van maatschappelijke, jeugd- en of buurtvoorzieningen, zoals schoolmaatschappelijk werk, jeugdgezondheidszorg en onze gemeentelijke toegang - jeugd. Voor deze professionals zijn, in lijn met het IHP Kindcentra, extra werkruimten in het definitief ontwerp van het KKC opgenomen, zodat deze nieuwbouwlocatie ook als uitvalsbasis kan dienen voor de andere (satelliet)kindcentra in het spreidinggebied. Het KKC wordt energie neutraal gebouwd (ENG) en er zal sprake zijn van een gezond binnenklimaat in lijn met het actuele programma van eisen Frisse Scholen.



Relevante documenten

Op 21 december 2021 heeft de Raad ingestemd met de businesscase voor de nieuwbouw van het KKC Maastricht West – Belfort, raadsbesluit kenmerk 2021-32878.

Daaropvolgend is de architect in opdracht van het schoolbestuur Mosa Lira (bouwheer) aan de slag gegaan met het ontwerp. Op 4 april 2023 heeft MosaLira een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van het nieuwe KKC. Deze omgevingsvergunning is op 27 juli 2023 verleend.

Het college heeft op 10 juli 2023 besloten de normbedragen te actualiseren welke beter aansluiten bij de verwachte kostprijs. Hierbij is de 'Actualisatie normbedragen Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Maastricht 2021' vastgesteld. In de raadsinformatiebrief van 18 juli 2023 kenmerk2023.03352 is de raad over de actualisatie van de normbedragen op de hoogte gebracht.



3 juli 2023 heeft de bouwheer MosaLira het bekostigingsverzoek bij de gemeente ingediend. Op 9 oktober 2023 is vervolgens het bekostigingsbesluit verstrekt aan MosaLira.

Voor het vraagstuk netcongestie heeft MosaLira op 7 oktober 2023 een verzoek ingediend om te komen tot een opdracht ten behoeve van de tijdelijke voorziening. Vooruitlopend op het definitieve bekostigingsbesluit is op 19 december 2024 een aanvullende subsidie beschikbaar gesteld. Met deze subsidie wordt MosaLira in staat gesteld de gevraagde vooropdracht te kunnen verlenen aan de aannemer.

Actualisatie 2024

De start van de bouw van het KKC is gestart in november 2023 en inmiddels gerealiseerd. De oplevering staat gepland voor januari 2025 echter loopt de aanvraag nog voor de omgevingsvergunning voor de accu-batterij-opslag voor de stroomvoorziening van het gebouw. De verwachting is dat het gebouw in het tweede kwartaal 2025 door de twee scholen in gebruik genomen wordt.

Risico's

1. Rondom het nieuwe KKC wordt de komende jaren het nodige gesloopt en gebouwd. De oude JF Kennedyschool welke naast het nieuwe KKC ligt, wordt na de verhuizing van de school gesloopt. Op deze plek gaat Martha Flora een verzorgingstehuis realiseren. Aan de andere zijde van het KKC wordt het voormalige SNS-gebouw gesloopt. Op deze plek wordt de nieuwe sportzaal gerealiseerd. Tevens wordt aan de Keurmeestersdreef een Kiss & Ride ten behoeve van de school aangelegd en aan de Voldersdreef zal GGD/Radar hun gebouw realiseren. Bij al deze bouwbewegingen zal rekening moeten worden gehouden met de veiligheid en het welzijn van de schoolgaande kinderen.
Dit geeft niet alleen overlast bij het halen en brengen maar ook voor het gebruik van het schoolplein.
2. Als gevolg van de huidige problematiek met betrekking tot de netcongestie ontstaat er voor de nieuwbouw KKC Maastricht West - Belfort een energie-vermogenstekort.
Uit oogpunt van bedrijfszekerheid is door schoolbestuur en bouwheer Mosa Lira gekozen voor een zogenaamde hybride energievoorziening die bestaat uit een combinatie van een groot accupakket en een noodstroomvoorziening (dieselaggregaat). De extra kosten ad € 835.000,- komen ten laste van het budget IHP Primair basisonderwijs. De vooropdracht hiervoor is reeds verstrekt en de omgevingsvergunning is aangevraagd. De school kan pas opengaan als de vergunning onherroepelijk is.
3. In het KKC Maastricht West – Belfort zijn extra ruimtes gerealiseerd welke als uitvalsbasis kunnen dienen voor de andere (satelliet) kindcentra. Deze ruimtes worden verhuurd tegen een marktconform (minimaal kostendekkend) huurtarief, e.e.a. conform het gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid. De scholen zijn verantwoordelijk voor de verhuur van deze ruimtes en zoeken daarbij naar kindpartners waarmee ze samenwerken.

Risico's

#	Omschrijving risico
1.	Veiligheid schoolkinderen en kinderopvang ivm bouwwerkzaamheden
2.	Netcongestie en de datum van onherroepelijke omgevingsvergunning
3.	Geen huurders voor de rendabele ruimten in de uitvalsbasis m.a.g. huurdering

Het totale risico van het plan KKC Belfort op basis van de risicoanalyse bedraagt € 882.500. De dekking van dit risicobedrag is vooralsnog niet volledig op te vangen binnen de begroting van dit project.



Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2024	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
KKC Belfort	12.267.707	2.506.113	-	882.500	-

4.3.6 ONTWIKKELING IKC SCHARN

Projectgegevens

In het IHP Primair onderwijs & Speciaal onderwijs Kindcentra 2020-2036 staat de nieuwbouw voorziening voor het IKC Scharn opgenomen. Deze keuze is heroverwogen, waarna is besloten dat nieuwbouw een betere optie is. De locatie gaat straks ruimte bieden aan 375 leerlingen van de basisschool Scharn en 76 kindplaatsen (kinderopvang en peuterspeelzaal) van kindpartner MIK/PIW. Door de concentratie van alle onderwijsvoorzieningen in één gebouw komt de nevenlocatie aan de overzijde van de straat leeg te staan en is bruikbaar als nieuwe woonlocatie.



Relevante documenten

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

Op 23 december 2024 tervisielegging ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Actualisatie 2024

Het ontwerp van IKC Scharn is gereed, maar de vergunningsaanvraag heeft langer geduurd dan vooraf voorzien was, vanwege voorziene bezwaren waardoor de vergunningaanvraag aangevuld is met een akoestisch onderzoek. In 2024 zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd en daar waar nodig geactualiseerd. Tevens is het ontwerp goedgekeurd door Welstand. Op 23 december is het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter visie gelegd. Tot 3 februari 2025 ligt de omgevingsvergunning ter visie. Verwacht wordt dat de omwonenden, gezien de veranderende vorm van het gebouw en de speelplaats bezwaar gaan maken. Hierdoor kan er momenteel alleen een voorlopige planning kan worden afgegeven. Om deze reden is er op dit moment nog geen aannemersselectie gestart.

Wanneer de vergunning is afgegeven kan de aanbesteding voor een aannemer worden gestart en kan er in het vroegste geval in Q3/4 van 2025 worden gestart met de sloop van het huidige gebouw en in Q1 2026 gestart worden met de nieuwbouw.

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

De risico's voor dit project:

- Bij uitstel van start bouw door bezwaar- en beroepsprocedures zullen de kosten oplopen voor nadere onderzoeken, juridische kosten en indicatie van bouwkosten.
- Netcongestie: om het duurzaamheidsniveau van een energieneutraal gebouw te behalen heeft het IKC een vermogen nodig van 3x400A. Op dit moment heeft Enexis/TenneT aangegeven dit vermogen niet te kunnen leveren. Er wordt gezocht naar (tijdelijke) alternatieven voor extra vermogen en bekeken welke meerkosten dit meebrengt.



- Tijdelijke huisvesting: de leerlingen zullen tijdens de sloop en nieuwbouw met de groepen 4 t/m 8 elders moeten huisvesten. De locatie die hiervoor was voorzien is vergeven, waardoor er opnieuw naar een alternatieve locatie gekeken moet worden. In de financiële dekking van het project zijn de kosten voor tijdelijke huisvesting als PM post opgenomen. De verwachte maximale kosten zullen €500.000,- zijn voor tijdelijke unitbouw. Gezocht wordt naar een goedkoper alternatief in bestaand vastgoed onder leegstandsbeheer.

Risico's

#	Omschrijving risico
1.	Inspraak omgeving / Bezwaar- en beroepsprocedure
2.	Netcongestie
3.	Tijdelijke huisvesting

Het totale risico van het plan IKC Scharn op basis van de risicoanalyse bedraagt € 1.230.000. De dekking van dit risicobedrag is vooralsnog niet volledig op te vangen binnen de begroting van dit project.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2024	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
IKC Scharn	82.547	10.019.493	-	1.230.000	-

4.3.7 GYMZAAL DE GROENE LOPER

Projectgegevens

Algemeen

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



Gymzaal De Groene Loper

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



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

Relevante documenten

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

Actualisatie 2024

Begin 2024 is een aantal aanvullende onderzoeken uitgevoerd om de exacte locatie van de aanwezige elektriciteitskabels vast te stellen zodat de beschikbare ruimte voor de gymzaal in kaart gebracht kan worden. Vanaf het trafostation ligt een aantal middenspanningskabels de wijk in langs het parkeerterrein en het Trefcentrum. Fysieke koppeling aan het Trefcentrum is door de aanwezigheid van diverse essentiële ondergrondse elektriciteitskabels niet mogelijk. De plaatsbepaling voor de gymzaal is het uitgangspunt voor de verdere planvoorbereiding en uitvoering.

Eind 2024 is gestart met de uitvraag voor het ontwerpteam om een aanvang te maken met het verder uitwerken van het plan.

In 2024 zijn ook de ruimtelijke onderzoeken uitgevoerd die nodig zijn voor de procedure voor de bestemmingsplanwijziging. De beoogde plek voor de nieuwbouw heeft de bestemming verkeer (parkeren). De nieuwe bestemming wijkt af van het bestemmingsplan en dient dan ook aangepast te worden. Hierbij moet rekening worden gehouden met mogelijke procedures door bewoners. Het parkeren in de wijk dient goed geregeld te worden.

De verwachte planning voor de nieuwe gymzaal is start bouw Q4-2025 en oplevering nieuwe gymzaal Q3-2026.

De risico's:

- 1 Het risico op de aanwezigheid van ondergrondse kabels en leidingen is aanzienlijk in verband met de grote mate van aanwezigheid van kabels en leidingen. Voor de planning kan dit grote gevolgen hebben.
- 2 Als gevolg van vertraging in de procedure stijging in de bouwkosten alsmede verhoogde prijsstijging voor het afvoeren van de vervuilde grond. Nadat het ontwerp is goedgekeurd zal er een indicatie worden opgesteld van de bouwkosten.
- 3 Geluidsoverlast door mensen die in en uit de gymzaal komen en blijven napraten voor de ingang. Mogelijke procedures van tegenoverliggende bewoners van appartementen welke uitkijken op een dichte, hoge gymzaal. Er is een wijziging bestemmingsplan nodig met kans op bezwaar en beroep.
- 4 Er dient rekening te worden gehouden met de problemen rond de netcongestie, dit wordt nader onderzocht.

Risico's

#	Omschrijving risico
1.	Aanwezigheid ondergrondse kabels en leidingen.
2.	Bouwkostenstijging.
3.	Bezwaar en beroep
4.	Netcongestie.



Het totale risico van het plan gymzaal De Groene Loper op basis van de risicoanalyse bedraagt € 1.033.750. De dekking van dit risicobedrag is vooralsnog niet volledig op te vangen binnen de begroting van dit project.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2024	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reël scenario resultaat (CW)
Gymzaal De Groene Loper	82.943	3.436.448	-	1.033.750	-

4.3.8 SPORTZAAL BELFORT

Projectgegevens

Algemeen

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



Sportzaal Belfort

De locatie Belfort kijkt af ten opzichte van de andere sportaccommodaties, dit wordt namelijk geen gymzaal maar een sportzaal (afmeting sportvloer 24x28x7). Om te kunnen voldoen aan de wettelijke taak voor het bewegingsonderwijs, is op basis van het leerlingenaantal behoefte aan 2 gymzalen/sportvlakken. Om zo flexibel mogelijk te zijn in de toekomst is gekozen voor een gebouwconcept met een dubbele klassieke gymzaal, waarbij beide zaaldelen gescheiden kunnen worden door een akoestische vouwwand. Aan de sportzaal komt een multifunctionele ruimte welke door Vastgoed kan worden verhuurd als ontmoetingsfunctie voor sportgebruikers en buurtbewoners.

Relevante documenten

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

Actualisatie 2024

De sportzaal wordt vanwege de samenhang met de gebiedsontwikkeling Keurmeestersplein niet op de bestaande locatie van de gesloopte gymzaal gerealiseerd, maar op de plaats van het voormalige SNS-gebouw.

Het nieuwe KKC wordt naar verwachting in gebruik genomen in april 2025. Oplevering van de benodigde sportzaal is door het uitblijven van de grondoverdracht en de sloop van het voormalig SNS-gebouw niet



haalbaar voor de opening van het KKC. De leerlingen maken momenteel gebruik van de op loopstand gelegen sporthal Daalhof. Deze voorziening blijft tot de oplevering gehandhaafd.

In 2024 is een principeverzoek ingediend met het doel het bestemmingsplan te wijzigen zodat de sportzaal gerealiseerd kan worden. Ook zijn de ruimtelijke onderzoeken uitgevoerd en geactualiseerd die nodig zijn voor de start van een ontwerptraject en het uiteindelijk aanvragen van een omgevingsvergunning.

De bouw van de sportzaal is onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling, zo is het gebouw van het KKC al gereed en heeft de welstandscommissie een aantal plannen beoordeeld. Doordat de stedenbouwkundige voorwaarden gewijzigd zijn ten opzichte van de start van het ontwerp van de sportzaal, is aanpassing van het ontwerp voor een goedgekeurd welstandsadvies noodzakelijk.

De verwachte start van de bouw van de sportzaal is Q4-2025 en de oplevering Q3-2026.

De risico's voor dit project:

- Als gevolg van de vertraging in de procedure en de aanvullende eisen van de welstand zullen de bouwkosten stijgen. Nadat het ontwerp is goedgekeurd zal er een indicatie worden opgesteld van de bouwkosten.
- Om het duurzaamheidsniveau van een energieneutraal gebouw te halen heeft de sportzaal waarschijnlijk een grootverbruik aansluiting nodig. Inmiddels heeft Enexis aangegeven dit vermogen niet te kunnen leveren. Er wordt onderzocht of de grootverbruik aansluiting noodzakelijk is en gezocht naar (tijdelijke) alternatieven voor extra vermogen.
- De complexiteit hangt samen met de verschillende ontwikkelingen in het gebied die met elkaar verbonden zijn. De voortgang van de realisatie van de sportzaal hangt weer samen met de sloop van het voormalig SNS-gebouw en het verkrijgen van de bouwgrond.

Risico's

#	Omschrijving risico
1.	Bouwkostenstijging
2.	Netcongestie
3.	Verkrijgen bouwgrond

Het totale risico van het plan sportzaal Belfort op basis van de risicoanalyse bedraagt € 565.000. De dekking van dit risicobedrag is vooralsnog niet volledig op te vangen binnen de begroting van dit project.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2024	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Sportzaal Belfort	183.484	6.116.806	0	565.000	0



4.3.9 GYMZAAL SCHARN

Projectgegevens

Budget realisatie voorziening bewegingsonderwijs

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



Gymzaal Scharn

De gymzaal zal gerenoveerd worden en behoudt daarmee zijn oorspronkelijke maten. De inrichting van de gymzaal zal gebaseerd zijn op de principes van het Athletic Skills Model. Het Athletic Skills Model (ASM) is een Nederlands beweegconcept en richt zich op veelzijdig en plezierig bewegen voor alle leeftijden en niveaus. Het model benadrukt het belang van gevarieerde bewegingen om motorische vaardigheden te verbeteren, blessures te voorkomen en een leven lang gezond en actief te blijven.

Relevante documenten

Raadsvoorstel aanvraag voorbereidingskrediet realisatie 3 gymzalen i.r.t. nieuwbouw 3 KC (kenmerk 2022.01803) d.d. 22-02-2022

Raadsvoorstel Businesscase nieuwbouw 4 binnensportaccommodaties (kenmerk 2023.02442) d.d. 27-06-2023

Actualisatie 2024

In 2024 is een locatieonderzoek uitgevoerd naar de nieuwe locatie van de gymzaal. In het onderzoek is als alternatief meegenomen de renovatie van de huidige gymzaal. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat de renovatie (uitgaande van renovatie naar energieneutraal en nieuwbouwuutstraling) met stip de voorkeur had boven nieuwbouw. Op onderdelen zoals proceduredit, budget, behoudt Rode Beuk, circulariteit scoorde renovatie bovenmatig goed. Daarmee is ambtelijk en bestuurlijk gekozen om dit plan verder als renovatieproject op te starten.

Het ontwerpteam is gestart met de eerste ontwerpprincipes te formuleren. De planning is dat de aanbesteding in Q2 2025 plaatsvindt en de start uitvoering kan plaatsvinden op het moment dat de leerlingen van IKC vertrokken zijn naar de tijdelijke huisvesting en daarmee geen gebruik meer maken van deze gymzaal. De planning is dat dit zal plaatsvinden in Q3 2025. De oplevering van de gymzaal zal uiterlijk moeten plaatsvinden bij terugkeer van de leerlingen Q2 2027. Er is dus ruimte in de planning met betrekking tot de start uitvoering.

De risico's:

1. Het is een grote wens om de Rode Beuk in het naastgelegen particulier perceel te kunnen behouden. De renovatie biedt hiertoe de meeste kansen, aangezien dit voor de minste verstoring van de huidige situatie zorgt. Garanties zijn echter niet af te geven. Kosten voor beschermende voorzieningen zijn in het projectbudget meegenomen.

Risico's



Omschrijving risico

1. Rode Beuk

Samenvatting

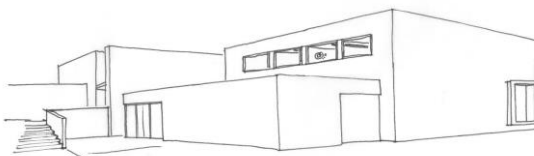
	boekwaarde 31.12.2024	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Gymzaal Scharn	33.724	3.214.655	-	0	-

4.3.10 GYMZAAL DE HEEG

Projectgegevens

Budget realisatie voorziening bewegingsonderwijs

In het centrumplan De Heeg is het plan om de sporthal te en appartementen te realiseren. In de huidige sporthal v de leerlingen van kindcentrum ZIEZO. Door de wettelijke



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

Gymzaal De Heeg

De afmetingen van de gymzaal De Heeg wijkt af ten opzichte van de traditionele sportaccommodaties, dit wordt namelijk geen traditionele gymzaal maar een vierkante beweegzaal (afmeting sportvloer 18x18), waarbij interactief en digitaal bewegingsonderwijs het uitgangspunt is. In de vormgeving en plaatsbepaling is rekening gehouden met een verbinding met een nieuw te realiseren gemeenschapshuis en kerk.

Relevante documenten

Raadsvoorstel aanvraag voorbereidingskrediet realisatie 3 gymzalen i.r.t. nieuwbouw 3 KC (kenmerk 2022.01803) d.d. 22-02-2022

Raadsvoorstel Businesscase nieuwbouw 4 binnensportaccommodaties (kenmerk 2023.02442) d.d. 27-06-2023

Actualisatie 2024

Begin 2024 is een onderzoek uitgevoerd in samenwerking met het team Centrumplan De Heeg uitgevoerd wat de nieuwe plek van de gymzaal zou moeten worden. In deze studie is tevens meegenomen dat er naast de gymzaal ook een nieuw gemeenschapshuis en kerk gerealiseerd kan worden. De plaatsbepaling is het uitgangspunt voor de verdere planvoorbereiding en uitvoering.

In 2024 is een principeverzoek ingediend met het doel om te onderzoeken of een bestemmingsplan wijziging nodig is, of dat binnen de huidige bestemming de gymzaal gerealiseerd kan worden. Dit onderzoek heeft aangetoond dat de gymzaal binnen de huidige bestemming gerealiseerd kan worden.



Ook zijn de ruimtelijke onderzoeken uitgevoerd die nodig zijn voor de start van een ontwerptraject en het uiteindelijk aanvragen van een omgevingsvergunning.

Oktober is gestart met het ontwerpteam. Naast de vastgestelde projectopdracht en het PvE welke is vastgelegd met Maastricht Sport en Vastgoed is de ambitie in het projectteam en met de interne afdelingen (waaronder ook duurzaamheid) opgepakt om het gebouw ook totaal te realiseren in Houtskeletbouw en dat binnen de vastgestelde budgetten. De eerste toetsing van het plan heeft 10 december plaatsgevonden. Na verwerking van de opmerkingen kan het ontwerpproces afgerond worden en de aanbesteding worden gestart met start bouw voorzien Q3 2025.

De risico's:

1. Geluidsoverlast door mensen die in en uit de gymzaal komen en blijven napraten voor de ingang. Mogelijke procedures van tegenoverliggende bewoners van appartementen welke uitkijken op een dichte, hoge gymzaal. (minder van belang, omdat in het geldende bestemmingsplan de oude bestemming met een hoger bouwvlak nog geldend is). Er is geen wijziging bestemmingsplan nodig, dus de vertraging kan alleen in de bouwvergunning (omgevingsvergunning) opreden.

Risico's

#	Omschrijving risico
1.	Bezwaar- en beroepsprocedure

Het totale risico van het plan gymzaal De Heeg op basis van de risicoanalyse bedraagt € 50.000. De dekking van dit risicobedrag is op te vangen binnen post onvoorzien.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2024	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Gymzaal de Heeg	105.897	3.367.266	-	50.000	-



4.4 Resultaten en conclusies

	boekwaarde 31.12.2024	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reël scenario resultaat (CW)
Timmerfabriek	0	4.316.264	4.316.264	272.500 + PM	0
MECC Investeringsplan	0	731.185	731.185	288.777 + PM	0
Middenzaal Theater a/h Vrijthof	0	13.396.168	13.396.168	PM	0
KKC de Loper	4.241.883	10.811.741	0	270.000	0
Ontwikkeling KKC Belfort	12.267.707	2.506.113	0	882.500	0
Ontwikkeling IKC Scharn	82.547	10.019.493	0	1.230.000	0
Gymzaal de Groene Loper	82.943	3.436.448	0	1.033.750	0
Sportzaal Belfort	183.484	6.116.806	0	565.000	0
Gymzaal Scharn	33.724	3.214.655	0	0	0
Gymzaal de Heeg	105.897	3.367.266	0	50.000	0
TOTAAL	16.998.185	57.916.139	18.443.617	4.692.527	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 31.12.2024 bepaald op nihil. Echter de post onvoorzien van een aantal projecten blijkt niet toereikend om de eventuele reële scenario risico's te kunnen dragen. Het gaat om de volgende projecten:

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

Het totale verschil tussen de post onvoorzien en de reële scenario risico's van deze projecten bedraagt conform bovenstaand overzicht in totaal € 2.853.027.

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

Op basis van de risicoanalyses en ontwikkelingen van het afgelopen jaar zijn, naast algemene relevante ontwikkelingen, nog een aantal trends en aandachtspunten voor de bouwprojecten te benoemen:

1. Aanbestedingsrisico / bouwkostenstijging;
2. Mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en apparaatskosten;
3. Te krappe raming post onvoorzien;
4. Eigenbouwerschap, zie ook paragraaf 10.2.4;
5. Vastgesteld budget is niet toereikend.

Ad 1 Aanbestedingsrisico / bouwkostenstijging



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

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

Ad 2 Mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en apparaatskosten

De (interne) apparaatskosten en adviseurskosten, bij bouwprojecten ook wel bijkomende kosten genoemd, zouden net als de bouwkosten geraamd moeten zijn bij het (bestuurlijk) vaststellen van het budget voor de opstalexploitatie. In het verleden is het wel vaker voorgekomen (o.a. bij het project 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.

Natuurlijk kunnen er, ondanks een gedegen raming van de apparaatskosten ook andere tegenvallers zijn gedurende het project die van invloed zijn op een overschrijding van de apparaatskosten, zoals:

- Langere looptijd project dan gepland, bijvoorbeeld bij een tegenvallende aanbesteding of stagnatie tijdens de uitvoering.
- Onverwachte complicaties of omstandigheden die extra onderzoek of mankracht vergen;
- De complexiteit van de projecten vraagt een steeds grotere of meer specialistische deskundigheid van zowel de medewerkers als de externe bureaus;
- Het aanbrengen van wijzigingen in de projectscope/-plan/-ontwerp, bijvoorbeeld als gevolg van de inbreng van nieuwe ambities en elementen.

Ad 3 te krappe raming post onvoorzien

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

De oplossing kan zijn dat budgetten pas worden bepaald en vastgesteld nadat er een PvE met kostenraming is opgesteld, waarbij een dergelijke post onvoorzien in deze kostenraming gerelateerd is aan de fase waarin het project zich ten tijde van de kostenraming bevindt. Een andere mogelijkheid is vooraf een risicoanalyse uit te voeren en het risicobedrag van deze risicoanalyse als post onvoorzien op te nemen.



Ad 4 Eigenbouwerschap

In paragraaf 10.2.4 is het eigenbouwerschap toegelicht. In deze paragraaf is aangegeven dat in overleg met de fiscaal adviseur van de gemeente, geconcludeerd is dat de gemeente inzake de volgende plannen als eigenbouwer wordt aangemerkt:

- Timmerfabriek
- MECC Investeringsplan
- Middenzaal - Theater aan het Vrijthof
- Sportzaal Belfort
- Gymzaal De Groene Loper
- Gymzaal Scharn
- Gymzaal De Heeg

Voor deze plannen zijn in het bestek c.q. de selectieleidraad en / of het uitvraagdocument reeds maatregelen opgenomen.

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

Ad 5 Vastgesteld budget is niet toereikend

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

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

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

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

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

Mogelijke oplossingen om dit tegen te gaan:

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

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

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



5. OVERIGE PROJECTEN ONTWIKKELING

5.1 Inleiding

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

1. Materiële vaste activa (MVA), paragraaf 5.3.1
2. Onderhanden werk (OHW), paragraaf 5.3.2
3. Herijking herstructurering, paragraaf 5.3.3

De voormalige Plannen in ontwikkeling, dit waren alle plannen bouwgrondexploitatie waarvan het programmatisch en financieel kader (nog) NIET bestuurlijk was vastgesteld, maar wel bestuurlijke instemming hadden, zijn nu opgenomen als MVA, zie paragraaf 5.3.1. Voorwaarde op basis van de nieuwe BBV is wel dat de voorbereidingskosten van deze plannen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan. Na 5 jaar moeten deze kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie (BIE), dan wel worden afgeboekt ten laste van het resultaat. Deze plannen bevinden zich in de fase waarin de haalbaarheid in de breedste zin van het woord wordt onderzocht.

Een project doorloopt van begin tot eind een vijftal fases:

1. initiatieffase
2. plandefinitiefase
3. 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 5.3.2, hebben wel (deels) een vastgesteld financieel kader, maar betreffen geen BIE (geen gronduitgifte aan de orde) en geen bouwproject (geen opstalrealisatie aan de orde).

De Gebiedsgerichte Aanpak 2022-2026, paragraaf 5.3.3 omvat de ontwikkelingen met betrekking tot de herstructurering van naoorlogse wijken.

In dit hoofdstuk worden per plan de volgende onderdelen benoemd:

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



5.2 Uitgangspunten

Voor deze plannen zijn in het kader van deze MPGVB de volgende onderwerpen doorgerekend:

- Een risicoanalyse waarbij project specifieke risico's benoemd en gekwantificeerd zijn en
- Een inschatting van het risico indien de betreffende planexploitatie uiteindelijk niet bestuurlijk zal worden vastgesteld voor wat betreft de MVA.

Van alle plannen is een globale inventarisatie gedaan naar de potentiële risico's op basis van de huidige stand van zaken. Omdat deze plannen of nog geen vastgesteld financieel kader hebben (MVA) en hiermee dus ook nog geen vast omlijnd te realiseren programma kennen, of geen gronduitgifte aan de orde is (OHW), worden van deze plannen geen drie scenario's doorgerekend.

De risicoanalyse van deze plannen is doorgerekend op basis van het reële scenario. Deze risicoanalyse omvat alle project specifieke risico's. Als dekking van de uit de risicoanalyse voortvloeiende risicobedragen moet bij de vaststelling van het financieel kader van de MVA, een post onvoorzien (en risico) worden opgenomen, die minimaal gelijk is aan de hoogte van het risicobedrag.

Voor een gedetailleerde toelichting over de uitgangspunten en parameters wordt verwezen naar de bijlagen van deze MPGVB (hoofdstuk 9).

5.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten

5.3.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA (MVA)

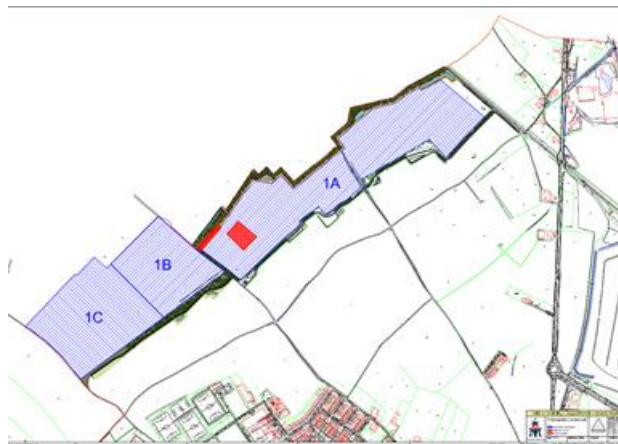
5.3.1.1 LANAKERVELD BEDRIJVENTERREIN / ZONNEWEIDE

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

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

De gewijzigde ontwikkelingen in Lanakerveld boden daardoor wel ruimte om de mogelijkheden van een Zonneweide te onderzoeken: Na een Haalbaarheidsonderzoek in 2016 is in de daaropvolgende jaren de haalbaarheid samen met bewoners van de aanpalende buurten verder onderzocht. En eind 2018 is door de gemeenteraad besloten een zonneweide te realiseren van 41 ha, waarvan 32 ha. bebouwd mag worden.

In 2019 is gestart met het opstellen van de aanbestedingsdocumenten voor de realisatie van de Zonneweide. Als aanbestedingsvorm is gekozen voor de concessie, waarbij de uiteindelijke beste aanbieder de Zonneweide ontwerpt, realiseert, exploiteert, beheert en onderhoudt voor eigen rekening en risico. De gemeente verstrekt geen financiële bijdrage(n) ter zake de realisatie en exploitatie. De





vergoeding voor de exploitatie van de Zonneweide komt geheel uit de verkoop van stroom aan de energieleverancier, garanties van oorsprong (GVO's) en de SDE+ subsidie. De gemeente draagt geen risico of verantwoordelijkheid voor het leveren aan en het transport van elektriciteit door de netwerkbeheerder.

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

Actualisatie 2024

De procedures m.b.t. het Bestemmingsplan en de Omgevingsvergunning zijn doorlopen. Het ingediende beroep bij de Raad van State is in het voordeel van de gemeente afgerond. De SDE-subsidie is toegekend en de erfpachtafakte is gepasseerd, waarbij de grond is uitgeven voor 30 jaar.

Nadat overeenstemming bestond over het tracé om de zonneweide op het hoofdnets van netwerkbeheerder aan te sluiten, zijn onderzoeken uitgevoerd onder regie van de netwerkbeheerder. In oktober 2023 zijn de resultaten van deze grondonderzoeken door de netwerkbeheerder met de exploitant gedeeld, en hebben geleid tot een onvoorziene en aanzienlijke kostenstijging voor de exploitant.

In 2024 heeft de exploitant alles op alles gezet om mogelijke kostenbesparingen te onderzoeken. Inmiddels is voor het nieuwe, goedkopere tracé een omgevingsvergunning afgegeven en is een aannemer gevonden.

Resteren er nog twee zaken die ervoor zorgen dat de exploitant niet door kan pakken om te komen tot een financial close en de realisatie van de zonneweide.

Het eerste obstakel is, dat door de lange doorlooptijd van het project niet alleen subsidietermijnen in gevaar komen, maar ook het verlies van een langdurig contract met een afnemer van de stroom (PPA) tegen veel hogere prijzen dan nu het geval is. Dit laatste zorgt ervoor dat de businesscase ernstig onder druk komt te staan.

Daarnaast lopen er nog een aantal discussiepunten tussen de netwerkbeheerder (als toekomstige beheerder van het kabeltracé) en de exploitant, waarin de gemeente geen rol heeft. Hierin lijkt evenwel een oplossing in zicht te komen. De exploitant heeft een verzoek ingediend voor uitstel en verlaging van de canon. Om dit te kunnen beoordelen zal de gemeente door een onafhankelijke partij de businesscase laten toetsen, waarna het verzoek kan worden afgewogen. Afronding van het project is nu voorzien Q2/2026.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Initiatief kan niet doorgaan

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



Projectgegevens

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



Risico's

Belvédère haven kent geen boekwaarde, vanwege indertijd verleende subsidies van Rijk en provincie en afboeking van historische kosten door de WOM Belvédère. Derhalve wordt het totale financiële risico van het plan Jojohaven voorlopig gesteld op PM.

Een bedreiging voor het project is de lage prioriteit ten opzichte van andere (majeure) projecten in de stad.

Zaken die van belang zijn voor de haalbaarheid van het plan:

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

5.3.1.3 BUURTPARK DE GROENE POORT OOST

Projectgegevens

Vanaf begin 2020 onderzochten de gemeente en bewoners van Scharn en Heer de haalbaarheid van een buurtpark op de voormalige voetbalvelden aan de Akersteenweg. In 2022 sloten partijen hiervoor een erfpachtovereenkomst. In 2023 werd een groot deel van het park gerealiseerd en op 8 februari 2024 verwierf stichting De Groene Poort Oost (DGPO) het terrein formeel in erfpacht.



Relevante besluiten/ documenten

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



- 08-02-2024: verwerving in erfpacht

Actualisatie 2024

Sinds 8 februari 2024 heeft de stichting DGPO formeel een terrein van ca. 11.300 m² in erfpacht. De gemeente is eigenaar van de overige ca. 7.800 m² van het buurtpark. De gemeente blijft op deze manier verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de waterbuffer, de bomen langs de Akersteenweg en een strook grond die direct langs de Akersteenweg ligt. Samen vormen de beide terreinen het buurtpark.

De stichting DGPO heeft het terrein inmiddels grotendeels ingericht, onder andere door het aanbrengen van grondophogingen, het planten van hagen, het plaatsen van een opslagcontainer en de realisatie van een grondwaterpomp. In 2024 legde de stichting een wandelpad en een voedselbos aan. In het kader van de burgerbegroting 2025 ontving stichting DGPO € 15.000 voor de realisatie van een dubbele jeu de boulesbaan met zitbankjes

Risico's

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

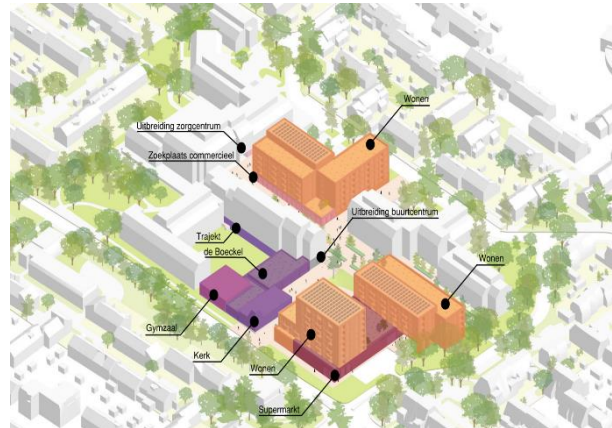


5.3.1.4 CENTRUMPLAN DE HEEG

Projectgegevens

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

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



Relevante besluiten/documenten

Op 18 juni 2019 heeft het college ingestemd met een integrale ontwikkelrichting voor het centrum van De Heeg. Hierbij werd ervanuit gegaan dat de Jumbo supermarkt op de huidige plek duurzaam en toekomstbestendig kon worden verbouwd.

In 2021 is vastgesteld dat een toekomstbestendige en duurzame verbetering van met name de supermarkt op de huidige plek, technisch niet haalbaar is. Daardoor is een grootschaligere reshuffling van functies nodig. Daarmee is de vernieuwingsopgave voor het centrum van De Heeg complexer en vraagt dat van alle partners (en in de eerste plaats van de eigenaar van de winkelruimten) een grotere investering. Einde 2021 werd al geconcludeerd dat de huidige sporthal – onder voorwaarden – per 2024/2025 kan vrijvallen. Daarmee ontstaat er zowel ruimtelijk als qua planning een concreter perspectief voor de vernieuwing van het centrum van de Heeg.

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

Een grootschaligere herschikking van functies (en dus ook van vastgoed) is pas vanaf 2026 aan de orde indien en zodra de plek van de sporthal beschikbaar komt.

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

Actualisatie 2024

Begin 2023 heeft Orange Capital Partners (beheerder namens de eigenaar van de winkelruimten) besloten om de (her)ontwikkeling niet zelf door te zetten en de winkelruimten te verkopen. Sinds juli 2023 is CRA Vastgoed uit Eindhoven (onderdeel van de VB groep) de nieuwe eigenaar van de



winkelruimten. CRA is inmiddels actief van start gegaan met het ontwikkelen van de eerste contouren van mogelijke ontwikkelrichtingen en het toetsen van de haalbaarheid hiervan. In juli 2024 werd de denkrichting gepresenteerd aan de bewoners van de Heeg. Voor de tussentijd wordt er met zorg en aandacht gekeken naar wat er aan tijdelijke functies en voorzieningen mogelijk is om de leefbaarheid een impuls te geven.



Deelplan openbare ruimte rondom IKC Ziezo

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

Deelplan nieuwe binnensportaccommodatie

Vooruitlopend op de toekomstige onttrekking van de sporthal, wordt er een nieuwe binnensportaccommodatie voor (met name) het basisonderwijs gerealiseerd. Specifiek wordt er nagedacht over de inpassing van de binnensportaccommodatie zodat koppeling en/of samenwerking met bijvoorbeeld het gemeenschapshuis en de kerk meerwaarde kunnen leveren. Naar verwachting start de bouw van de binnensportaccommodatie medio 2025.

Besluitvorming centrumplan, grondexploitatie en samenwerking met CRA

Met de in 2024 gepresenteerde ontwikkelrichting als basis, worden de plannen inclusief een financieel kader nu verder uitgewerkt. Tegelijkertijd wordt de formele samenwerking met CRA nu verder uitgewerkt in een overeenkomst. Voor de raadsvergadering van 27 mei 2025 wordt toegewerkt naar een voorstel waarin uitgangspunten voor de centrumplannen, de samenwerking met CRA én een grondexploitatie worden voorgelegd voor besluitvorming. In de MJIP werd in 20xx reeds 2,5mio opgenomen als investering in het centrum van De Heeg. Aangezien de centrumontwikkeling inmiddels complexer en groter van omvang is, is nog niet geheel zeker of het destijds opgenomen investeringsbedrag toereikend is. Daar staat tegenover dat de beoogde plannen nu ook voorzien in een opwaardering en herpositionering van gemeenschapshuis De Boeckel, een nieuw kerkgebouw en de totale ruimtelijke kwaliteit fors is toegenomen.

Toprisico's

In de loop van 2025 wordt het project nader gedefinieerd in de zin van ontwikkelopgaven, verbintenissen of financiële verplichtingen. Op basis daarvan worden de mogelijke risico's verder beschreven.



Een wezenlijk deel van het centrumplan De Heeg is het verbeteren van de kwaliteit en het aanbod van winkels. Als nieuwe eigenaar van het winkelvastgoed is CRA verantwoordelijk voor de (her)ontwikkeling hiervan. Ondanks de noodzaak tot een integrale aanpak voor het gehele centrum, is er tegelijkertijd een afhankelijkheid van CRA als nieuwe eigenaar die verantwoordelijk is voor de winkelruimten. Voor de herpositionering van gebouwen en functies is ook medewerking van het kerkbestuur en van Trajekt nodig. Ook hiervoor wordt gewerkt aan het vastleggen van afspraken.

#	Omschrijving risico
1	Afbreukrisico: de verwachtingen vanuit de buurt (zowel qua omvang als qua snelheid) versus de grote / complexe / risicovollere opgave voor zowel gemeente als voor CRA
2	CRA zet planvorming (en vernieuwing) niet door: door gemeente gedane investeringen blijken achteraf niet nuttig of noodzakelijk, en/of verdere teruggang dreigt
3.	Niet-verhaalbare (plan)kosten bij uitblijven overeenkomst met CRA
4.	Blokkade verdere ontwikkeling bij niet verkrijgen van medewerking kerkbestuur

5.3.1.6 Resultaten MVA

	Reële risico inschatting	Boekwaarde per 31.12.2024 geboekt naar balans
Lanakerveld Bedrijventerrein	241.000+PM	
Jojohaven	PM	
Buurtpark De Groene Poort Oost	0	
Centrumplan De Heeg	364.000+PM	
TOTAAL	605.000 + PM	2.659.453

De plannen behorende tot de MVA hebben nog geen vastgesteld financieel kader en beschikken nog niet over een post onvoorzien. Ook zijn er nog geen best en worst case scenario doorgerekend voor deze plannen. De benodigde weerstandscapaciteit voor deze plannen is dan ook gelijk aan de reële risico inschatting en bedraagt € 605.000 + PM.

5.3.2 ONDERHANDEN WERK (OHW)

5.3.2.1 Brightlands MHC Plandeel 1

Plangegevens

Zoals reeds 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, waaraan de gebiedspartners veel aandacht hebben besteed. Voor dat deelgebied (ook wel 'plandeel 1' genoemd) gaf de Structuurvisie MHC uit 2014 al een eerste uitwerking, in de vorm van een Voorlopig Ontwerp.

In 2016 is een Definitief Ontwerp door de gezamenlijke gebiedspartners vastgesteld. Om uiteenlopende redenen (zowel van financiële als inhoudelijke aard) is dat ontwerp echter niet verder uitgewerkt. Ook een aanzienlijk verkleind plangebied is slechts ten dele tot realisatie gekomen. Weliswaar kon in 2023 het vernieuwde Forumplein opgeleverd worden, doch de daaraan gekoppelde herinrichting van de JW Bechlaan / Willem Beyenlaan (ook wel de 'kop van de T' genoemd) bleef steken in de fase van planvoorbereiding, omdat de gebiedspartners geen consensus konden bereiken over aanvullende budgetten voor de realisatie van de vervolgfase. Daarmee ontstond een impasse in de gebiedsontwikkeling.



In lijn met het Coalitieakkoord 2022-2026 *Maastricht, stad van verbondenheid* heeft het gemeentebestuur vanaf de tweede helft van 2022 met vastberadenheid en nieuw elan de regie genomen bij de doorontwikkeling van de campus in Randwyck. De gebiedspartners hebben zich bereid getoond om vanuit gedeelde belangen vervolgstappen te zetten, wat heeft geresulteerd in een gezamenlijke 'doorstart' van de campusontwikkeling in 2023. Daarbij is gekozen voor een tweesporen-aanpak, waarbij samen is gewerkt aan een nieuwe gedeelde toekomstvisie ('narratief'), alsook aan de uitwerking van verschillende deelprojecten die op kortere termijn moeten leiden tot zichtbare verbeteringen in het gebied.

Een van die deelprojecten is de doortrekking van de Groene Loper tot in de campus, waarbij ook de nog niet gerealiseerde herinrichting van de 'Kop van de T' integraal wordt meegenomen en dus ook dit onderdeel van de beoogde kwaliteitsverbetering van de openbare infrastructuur nu toch dichterbij komt.

In paragraaf 3.3.2 hiervoor is reeds uitvoerig ingegaan op de doortrekking van de Groene Loper alsook de andere onderdelen van voornoemde tweesporenaanpak.

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 2024

Zoals hiervoor in ook paragraaf 3.3.2 reeds toegelicht is in 2024 het nieuwe “narratief” voor de Brightlands Maastricht Health Campus opgesteld, waarin de ambitie van de campus is weergegeven en een aantrekkelijk ontwikkelperspectief wordt verwoord en verbeeld.

Voorts is in paragraaf 3.3.2 toegelicht dat de vier gebiedspartners in mei 2024 aan twee externe adviseurs opdracht hebben verleend voor het opstellen van een integraal businessplan voor de Brightlands Maastricht Health Campus, met inschakeling van diverse terzake gespecialiseerde externe adviesbureaus. Dat businessplan zal naar verwachting Q1 2025 worden opgeleverd.

Onderdeel van het businessplan is een nieuw masterplan met een gewijzigde visie op de herinrichting van de openbare ruimte zoals aangegeven in de Structuurvisie uit 2014. Voor die nieuwe ontwerpvisie zal alsdan besluitvorming moeten worden voorbereid, aangezien dan naar verwachting ook sprake zal zijn van een significant gewijzigd ontwerp voor het onderhavige Plandeel 1. Daarbij zal dan tevens de vraag aan de orde komen of deze grondexploitatie dientengevolge moet worden geactualiseerd, dan wel op enig moment (waarschijnlijk ultimo 2025) moet worden afgesloten. In deze fase is het nog niet opportuun om daarop vooruit te lopen. Daarom zijn voor de onderhavige risicoanalyse onverkort het vigerende Masterplan/Structuurvisie uit 2014 respectievelijk het Definitief Ontwerp voor Plandeel 1 uit 2017 als uitgangspunt aangehouden, wat leidt tot een onveranderde resultaten ten opzichte van de MPGV 2023.

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

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

Het totale risico voor dit plan op basis van de risicoanalyse bedraagt € 1.160.000 + PM.

Toprisico's Plandeel 1 Water (project Gemeente)

De uitvoeringskosten die betrekking hebben op de aanleg van de waterpartij zijn gedekt uit het investeringsbudget GRP 2013-2017. Prijsindexering is niet meegenomen in GRP-bijdrage.

Aangezien op basis van het huidige plan vooralsnog slechts een deel van de ‘Kop van de T’ wordt uitgevoerd, worden géén kosten gemaakt die ten laste van het GRP gebracht kunnen worden. In een latere fase (en al dan niet na een herijking van het ontwerp) zal de waterpartij ontwerptechnisch voltooid worden en zal de bijbehorende raming opnieuw afgestemd worden met de totale GRP-bijdrage voor dit plan. Indien de aanbesteding hoger uitvalt dan de alsdan berekende aanneemsom, dan zal opnieuw bekeken worden of er additionele dekking vanuit het GRP mogelijk is. Voorts zijn ook meerwerken tijdens de uitvoering een latent risico.



Omschrijving risico

- 1 Tegenvallers tijdens uitvoering
2. Onvoorziene omstandigheden in de bodem

Het totale risico voor het deelplan Water bedraagt op basis van de risicoanalyse € 75.500.

Reële scenario

Het reële scenario betreft de doorrekening van het plan BL – MHC – Plandeel 1 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2024. Het reële scenario omvat vooralsnog een sluitend plan rekening houdend met de getroffen voorziening. Dit plan heeft per 31.12.2024 een boekwaarde van nihil. De bijdragen van de overige twee partijen worden jaarlijks geïnd (zijnde tweemaal een derde van de in het betreffende jaar gemaakte kosten). Op dit plan zijn geen rentekosten van toepassing, aangezien dit plan conform de BBV niet wordt aangemerkt als een BIE (Bouwgrond In Exploitatie).

Het feit dat Plandeel 1 alleen de aanleg van openbare infrastructuur betreft tegen een taakstellend budget, jaarlijks de gemaakte kosten door de drie partijen worden bijgedragen en er geen gronduitgiftes aan de orde zijn, maakt het overbodig om voor Plandeel de scenario's door te rekenen. Ook de benodigde weerstandscapaciteit is voor dit plan niet apart bepaald en wordt voor per 01.01.2025 voor het plan BL MHC – Plandeel 1 gelijkgesteld aan het resultaat.

Voor het onderdeel water is een aparte doorrekening opgesteld. Dit deelplan omvat een uitsluitend gemeentelijke dekking middels een bijdrage uit het rioolfonds (GRP). Voor dit plan is een aparte risicoanalyse opgesteld. Het reële scenario omvat een sluitend plan. Het deelplan water heeft per 31.12.2024 een boekwaarde van nihil. Ook van dit deelplan worden, om dezelfde redenen als plandeel 1, geen scenario's doorgerekend en wordt de benodigde weerstandscapaciteit niet apart bepaald, maar op nihil gezet (identiek aan het resultaat).

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
BL MHC – Plandeel 1	0	7.098.647	6.706.495	1.160.000	-392.152
BL MHC – Plandeel 1 water	0	827.098	827.098	75.500	0



5.3.2.2 Blauwe Loper

Plangegevens

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

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

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

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

In Blauwdorp is het merendeel van de woningen van Servatius. Gekoppeld aan realisatie van de Blauwe Loper heeft Servatius in het najaar van 2017 een sloop/nieuwbouw plan gepresenteerd en een renovatieplan voor ruim 200 woningen in Blauwdorp. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een intentieovereenkomst en een anterieure exploitatieovereenkomst. De sloop door Servatius is gestart in september 2020 en is opgeleverd in maart 2021. De bestemmingsplanwijziging is positief afgerond medio 2020. Na start eind 2021 is in 2023 de nieuwbouw van Servatius grotendeels opgeleverd.

Voor de realisatie van de Blauwe Loper heeft de gemeente een tuindeel en een tweetal panden verworven. Die laatste twee zijn in 2021 gesloopt en het terrein is voorbereid voor de aanleg van de Blauwe Loper. De aanleg van de Blauwe Loper is in 2023 gestart. Tevens is in 2023 de kopgevel van Proosdijweg 60A, die als gevolg van de noodzakelijke sloop vrij was komen te liggen, aangeheeld en is de aangrenzende tuinmuur gerealiseerd.



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

- Ambitiedocument Mariaberg, raadsbesluit december 2012
- Herijking Herstructurering, raadsbesluit 13 december 2016
- Anterieure overeenkomst Servatius-gemeente, 21-11-2019

Actualisatie 2024



In 2024 is van het pand Proosdijweg 60A, de nieuwe kopgevel en de (casco) uitbreiding van de studio opgeleverd. Ook de tuinmuren langs de nieuwe Louisestraat zijn in 2024 opgeleverd. De studio is in dat jaar casco via een openbare verkoop verkocht aan een nieuwe eigenaar.

Het laatste blok van de nieuwbouw voor Servatius is door aannemer van Wijnen in 2024 opgeleverd. De nieuwbouw, bestaande uit vier blokken rondom het park, voorziet in betaalbare huurappartementen, die deels ook geschikt zijn voor zorg-/levensloopbestendige bewoning. De aanvankelijk voorziene verdunning van 20 woningen is niet door gegaan, vanwege de sterke behoefte aan dit soort woningen. Hierbij heeft de gemeente als voorwaarde meegegeven dat het plan stedenbouwkundig voldoende kwaliteit behoudt, of zelfs de kwaliteit versterkt. Daarnaast heeft Servatius gezorgd voor een huiskamerfunctie in de buurt van het park en voor 1 woonwerkwoning op elke hoek van 2 blokken aan de overzijde van het park.

Na de start eind 2022 is de aanleg van de Blauwe Loper en het park in 2024 gerealiseerd. Op 16 juni 2024 vond de officiële opening plaats. De laatste werkzaamheden in het park dienen nog te worden afgerond. Tevens wordt nog gewerkt aan de ontwikkeling van het perceel dat de gemeente aan de Louisestraat in eigendom heeft en dat nog braak ligt. Bij de planvorming is hier gedacht aan een ontmoetingsplek (theehuis of iets dergelijks), maar concrete invulling dient nog te gebeuren. Dit wordt in de loop van 2025 opgepakt.

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

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Afronding werkzaamheden in en rond het park.

Het totale risico voor de Blauwe Loper is op basis van de risicoanalyse € 75.000. De post onvoorzien is voldoende om de risico's uit de risicoanalyse op te vangen.

5.3.1.6 Resultaten OHW

	Reële risico inschatting	Benodigde weerstandscapaciteit	Boekwaarde per 31.12.2024
BL-MHC plandeel 1 incl. water	1.235.500+PM	0	
Blauwe Loper	75.000	0	
TOTAAL	1.310.500 + PM	0	0



5.3.3 HERSTRUCTURERING – GEBIEDSGERICHTE AANPAK 2022-2026

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

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

Onder de Gebiedsgerichte Aanpak zijn de afspraken met de corporaties op hoofdlijnen opgenomen. Gezien de nog altijd schaarse middelen en veelheid aan taakvelden en ambities bij corporaties en gemeente, brengen we focus aan in de opgaves. Om zo meer afgestemd op elkaar aan de slag te gaan in de buurten die het conform onderzoek harder nodig hebben dan andere buurten hierdoor kunnen we ook het verschil maken op de bovengenoemde thema's.

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

De projecten die in elk geval binnen de 'Herstructurering' vallen zijn:

- Malpertuis Widelanken
- Pottenberg: Mammoetflat, Poortgebouw, Inrichting Terracottaplein, Silex- en Roemerstraat
- Nazareth: Kasteel Verduynenstraat, Kasteel Petersheim, Kasteel Cartielstraat
- Limmel Kopblok Balijeweg
- Wittevrouwenveld Bauduinstraat fase 2 (door vertraging nog in deze opsomming)
- De Heeg : Centrumplanontwikkeling
- Heer: diverse locaties (Onder de Kerk, A. van Scharnlaan)
- Mariaberg De Blauwe loper
- Daalhof

Veerkracht

Deze gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken zijn mede tot stand gekomen door de resultaten van het onderzoek "Veerkracht in Maastricht" dat in 2021 door Circusvis/In.Fact Research werd opgeleverd in opdracht van corporaties en gemeente. In dit onderzoek is naast de fysieke staat van woningen en omgeving ook gekeken naar andere factoren zoals veiligheidsbeleving en gezondheid.

Hierbij is duidelijk gebleken dat in een aantal wijken in de stad de veerkracht zwaar onder druk staat. De tendens dat kwetsbare mensen steeds vaker in een corporatiewoning wonen, is de afgelopen jaren door verschillende landelijke beleidsontwikkelingen steeds duidelijker geworden. Ook uit het onderzoek naar de veerkracht van onze buurten, blijkt hierdoor als het ware een tweedeling te ontstaan in onze stad met gebieden met veel of weinig sociale huurwoningen. Dat maakt dat in een aantal buurten de opgaves zich stapelen, met name aan de Westzijde en Noordzijde van de stad. Op basis hiervan is de prioritering en aanpak van de zes wijken tot stand gekomen.

Daarnaast maken we nog een verdiepingsslag met de veerkrachtige wijkenbenadering. Op basis van nader onderzoek van Circusvis is besloten een nieuwe langjarige integrale aanpak veerkracht te starten in Pottenberg en Nazareth. Na een start met partners in het najaar 2023, is begin 2024 gestart met een dialoog en verkenning in de beide buurten. Op basis hiervan worden de urgente opgaves en kansen in



kaart gebracht. Bij deze aanpak is er nadrukkelijker aandacht voor de sociale opgaves, in afstemming met de opgaves in de leefomgeving en rond het thema wonen.

Prioriteiten 2024

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

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

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

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

Reikwijdte

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

Ook de gemeente zijn beperkt middelen beschikbaar uit het MJIP (€ 0.63 mln per jaar) om de openbare ruimte rondom nieuwe ontwikkelingen zo nodig aan te passen. De beschikbare middelen zijn voor de periode 2022-2026 gekoppeld aan de herstructureringsopgaven. Deze middelen zijn cruciaal om ervoor te zorgen dat daar waar wordt vernieuwd of verduurzaamd door de corporaties ook de openbare ruimte (infrastructuur en groen) meteen wordt aangepakt. Net met deze synergie krijgen gebieden de beoogde kwaliteitsimpuls.

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

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

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

Op 25 januari 2022 heeft de gemeenteraad de Gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken Woningcorporaties vastgesteld. Hierbij is onderstaand financieel kader vastgesteld, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen lopende projecten Herijking Herstructurering 2016 – 2020, nieuwe



projecten in het kader van de subsidie Volkshuisvestingsfonds en nieuwe projecten prioritaire buurten.

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

Dit betekent dat sprake is van een sluitend financieel kader waarbij de inkomsten en de kosten uitkomen op 15,87 miljoen Euro. In het geval dat blijkt dat er minder middelen beschikbaar zijn, zullen de uitgaven taakstellend aangepast worden binnen dit financiële kader. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van dit financiële kader 2022-2026 tevens besloten ruimte te bieden om zo nodig te kunnen schuiven met middelen om de projecten die van belang zijn voor de transformatie van buurten en het vergroten van de aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad te kunnen realiseren.

Er wordt voor de gebiedsgerichte aanpak geen separate risicoanalyse opgesteld. Voor de onderliggende projecten wordt op projectniveau wel telkens een analyse opgesteld en worden de noodzakelijke maatregelen genomen, zoals bijvoorbeeld faseren of aanvullende subsidiegelden aantrekken. Uitgangspunt voor de gebiedsgerichte aanpak is bovengenoemd kaderstellend budget.

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

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

Toprisico's

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

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



5.4 Resultaten en conclusies

		reële risico inschatting	Benodigde weerstandscapaciteit	Boekwaarde 31.12.2024 (voor MVA geboekt naar balans)
5.3.1	Materiële vaste activa (MVA)	605.000 + PM	605.000 + PM	
5.3.2	OnderHanden Werk (OHW)	1.420.500 + PM	0	
5.3.3	Herstructurering Gebiedsgerichte Aanpak 2022-2026	350.000	0	
TOTAAL		2.025.500+ PM	605.000 + PM	2.659.453

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 € 2.025.500 + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de overige plannen Ontwikkeling is bepaald op € 605.000 + PM. Dit bedrag wordt meegenomen voor het bepalen van de totale benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties en het weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 9). De benodigde weerstandscapaciteit voor de MPGV 2024 is identiek aan die van de MPGV.

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



6. DEELNEMINGEN

6.1 Inleiding

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

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

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

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

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

6.2 Uitgangspunten

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

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

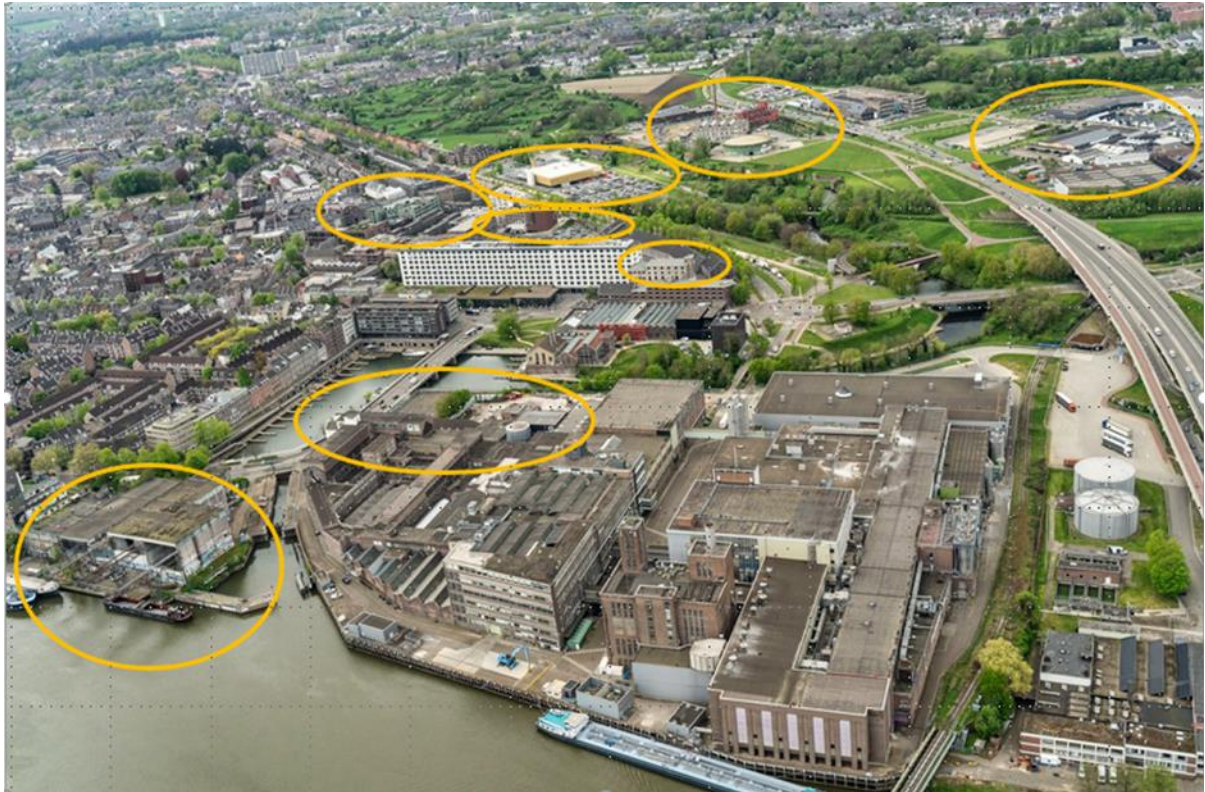
Ten aanzien van de integrale opgave A2 wordt in het gezamenlijk Projectbureau het integrale risico beheerd. Over de risicoverdeling zijn afspraken gemaakt met de opdrachtnemer (Avenue2). Voor zover het risico voor rekening komt van de opdrachtgevende partijen, zijn hier middelen in voorzien binnen de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

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

Doordat de deelneming SOME begin 2025 notarieel afgehandeld wordt en de opheffing van SOME kostenneutraal zal plaatsvinden, bestaan er geen risico's meer m.b.t. deze deelneming.

6.3 Toelichting, resultaten en toprisico's deelnemingen

6.3.1 BELVÉDÈRE



Vooraf

De tekst in dit hoofdstuk is afgeleid van de tekst van het raadsstuk 'Stand van zaken programma Belvédère en grondexploitatie 2025' zoals dat in juni 2025 door uw raad is behandeld.

Introductie

Van plan tot realisatie

De planvorming voor de gebiedsontwikkeling Belvédère is gestart in 1999. Grootschalige gebiedsontwikkelingen vergen aan de ene kant een lange adem, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en aan de andere kant de durf om vast te houden aan belangrijke uitgangspunten en randvoorwaarden. De gebiedsontwikkeling Belvédère is inmiddels 25 jaar onderweg en heeft het noordwesten van onze stad een nieuw gezicht en nieuwe dynamiek gegeven. Naast dat dynamische stadsdeel waar wonen, ondernemen, horeca, recreatie en cultuur naadloos in elkaar overgaan, bewijst Belvédère haar meerwaarde voor de hele stad vanwege haar internationale uitstraling met behoud van industrieel erfgoed.

Binnen dit proces waren er verschillende fases. Rond de eeuwwisseling werden stijgende inwoneraantallen verwacht en dus bijbehorend omvangrijk programma opgezet. Met partners ING Real Estate en het BedrijfsPensioenfonds voor de Bouw (BPF Bouwinvest) werd in een publiek-private samenwerking fors geïnvesteerd. Industriële complexen en terreinen werden aangekocht om er zo'n 4.000 woningen, kantoren, (grootschalige) detailhandel, horeca en culturele functies te realiseren. Toen



rond 2008 duidelijk werd dat Maastricht demografisch niet (snel) meer zou groeien en de mondiale crisis volgde, werd het programma in 2011 fors bijgesteld. De gemeente bleef als enige aandeelhouder over in de Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère B.V.

Het Antwoord van de Sphinx

Het aanhoudend geloof in de kracht van het gebied leidde in 2013 tot de vaststelling door uw raad van de herijkte visie op het gebied: 'Het antwoord van de Sphinx'. Deze visie is tot op de dag van vandaag de leidraad voor ons handelen. Vanaf 2014 is aan de hand van dit richtinggevend sfeerdocument de ontwikkeling van het gebied ter hand genomen. De noordwestentree van de stad heeft het afgelopen decennium een ware metamorfose ondergaan. Het iconische Eiffelgebouw kreeg een veelheid aan functies en gebruikers en ook de andere monumentale industriële gebouwen in het gebied kregen een commerciële of culturele invulling. De Noorderbrug werd verlegd en met het Frontenpark kreeg de groenstructuur van de stad een grote impuls. Er kwamen woningen op het voormalige Nutsterrein en inmiddels zijn het Lindenkruis en ook de Sphinx-Zuid afgerond. Daarnaast werd het Radiumplein afgerond en is Sappi-Zuidwest verworven om de Verlengde Maasboulevard en de openbaar vervoer-as te verleggen. Er zijn bijna 1.000 woningen gebouwd en meer dan 100.000 m² industrieel erfgoed is herbestemd. Ook is er een cultuurcluster in het Sphinxkwartier toegevoegd met de verschillende poppodia in de Timmerfabriek en het filmhuis in het voormalige ketelhuis.

Hiermee is er een stadsdeel aan de stad toegevoegd dat Maastricht een spannende en moderne kleur op de wangen geeft en letterlijk en figuurlijk groter heeft gemaakt. Kortom: de gebiedsontwikkeling Belvédère is en blijft een belangrijk speerpunt in de stedelijke ontwikkeling.

Omvang en inhoud grex Belvédère

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

Aansluitend zijn in paragraaf 6.3.1.6 de ontwikkelingen voor de grondexploitatie 2025 weergegeven en zeggen we in paragraaf 6.3.1.7 iets over risico's.

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

6.3.1.1 Grex Belvédère 1 - Sphinxkwartier

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

1. Deelplan Lindenkruis

Deze locatie beslaat het terrein van de voormalige Nutsbedrijven en het pand De Brandweer aan de Capucijnenstraat 21. De woningbouwontwikkeling is gereed; met de aannemer van de openbare ruimte wordt in 2025 de laatste termijn verrekend. De openbare ruimte wordt aansluitend dan dit jaar



overgedragen aan de gemeente Maastricht. Op dat moment is de grondexploitatie voor het woningbouwplan gereed en kan deze met ingang van herijking 2026 verdwijnen uit de grex. Het pand De Brandweer, dat binnen deze locatie door de Belvédère WOM wordt geëxploiteerd, zal dan worden toegevoegd aan de grex Tijdelijk Beheer.

Het pand De Brandweer is in een vroegtijdig stadium in exploitatie genomen toen de gebiedsontwikkeling nog volledig op gang moest komen en diende als gangmaker (placemaking) voor het gebied. De (toenmalige) keuze voor een invulling was gericht op creativiteit, ambachtelijkheid en startende ondernemers. Dit resulteerde in een verhuurprijs die paste bij de toenmalige omstandigheden. Nu de wijk klaar is en het pand in een afgewerkte omgeving is komen te liggen, hebben we ons gericht op normalisatie van het exploitatieresultaat, met behoud van het bijzondere planconcept. Dit heeft geleid tot een marktconforme huurprijs met positieve gevolgen voor de grex.

Gevolgen voor de deelgrex locatie Lindenkruis

Ten opzichte van de grex 2024 sluit de grex 2025 positiever met een bedrag van € 2.430.000 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door de nieuwe taxatie van het pand, hogere huuropbrengsten door de nieuwe afspraken met de huurder van de horecaruimte, lagere rentelasten en lagere indexering. Op het moment dat de openbare ruimte in het plan gereed is, kan deze deelgrex afgesloten worden en het pand De Brandweer, dat binnen deze locatie door de Belvédère WOM wordt geëxploiteerd, worden toegevoegd aan de deelgrex Tijdelijk Beheer.

2. Deelplan Sphinx Zuid

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

Alle woonprojecten in Sphinx Zuid zijn afgerond, in totaal zo'n 400 woningen verdeeld over 10 woonblokken. Het is een brede mix aan grondgebonden woningen en appartementen, huur (vrije sector/middenhuur) en koop met de eerste drie Collectief Particulier Opdrachtgeverschap-projecten (CPO) van Maastricht.

Panden Sphinx Zuid

- Boschstraat 24 wordt door de WOM verhuurd aan het instituut UNU-Merit. Er ligt een 30-jarige huurovereenkomst en het instituut heeft ambities om te groeien. Die worden gefaciliteerd door het gezamenlijk gebruik/verhuur van delen van het naastgelegen infocentrum Belvédère.
- Boschstraat 28 is door de WOM verhuurd aan 2 ondernemingen.
- Fenikshof 1 wordt deels gebruikt als infocentrum Belvédère en deels gehuurd door UNU-Merit.

Herinrichting Maagdendries

De laatste werkzaamheden zijn uitgevoerd eind maart 2025. De voorkeursvariant van de buurt is gekozen en we hebben 9 bomen kunnen planten in de middenberm. De herinrichting van de Maagdendries is een gemeentelijk project waarvoor vanuit de deelgrex Sphinx-Zuid een bijdrage is gedaan van € 0,6 miljoen.

Algemeen

In Sphinx Zuid zijn er twee bewonersinitiatieven actief. 'Sphinxkwartier moet groener' houdt zich bezig met de onderwerpen groen, verkeer/fiets en kunst. Het bewonersplatform Belvédère richt zich op het Lindenkruis, het Sphinxkwartier-Zuid en het nog te realiseren Sphinxkwartier-Noord en Landbouwbelang/Sappi.



Na verschillende (gezamenlijke) overleggen in 2024 en 2025 met beide partijen heeft de gemeente besloten dat vanaf april 2025 rijden in beide richtingen in Sphinx Zuid wordt toegestaan. Het Kinderwetje en de Frans Fouraschenstraat tussen de Andriespoort en Pikeursbaan worden afgesloten. Hiervoor wordt nog een verkeersbesluit genomen. Voor de verdere vergroening van de buurt is een periode afgesproken van 2 jaar. Er worden vanuit de gemeente vergroeningsmaatregelen getroffen en ook is een aantal VvE's bezig om de buurt en hun panden groener te maken. Aan de Dr. Frans Fouquetstraat zijn 7 boombakken geplaatst. Er kunnen extra stroken groen komen aan de Frans Fouraschenstraat, de Andriespoort en de Pikeursbaan.

Gevolgen voor de deegrex locatie Sphinx Zuid

De grex Sphinx Zuid heeft dit jaar een positief effect van € 3,8 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door een hogere opbrengst voor de panden als gevolg van hertaxaties (€ 1,6 miljoen) en lagere rentelasten hierdoor en door het lagere rentepercentage (€ 1,5 miljoen). Verder is het resultaat bij Tijdelijk Beheer iets positiever, is een nabetaling op de grondprijs hoger uitgevallen, en is een meevaller bij de kosten openbare ruimte (samen € 0,7 miljoen).

3. Deelplan Sphinx Noord

Sphinx Noord ligt tussen de Boschstraat, de Frontensingel en de Penitentenpoort/Dr. Frans Fouquetstraat. Sphinx Noord is (nu nog) een parkeerplaats voor ongeveer 450 auto's. Ook omvat de locatie een aantal panden die de Belvédère WOM in eigendom heeft en verhuurt.

Verlevendigen, vergroenen en verrassen

We willen van dit gebied een aantrekkelijke, groene en duurzame wijk maken. We vinden het belangrijk dat het een buurt wordt waar

- de gebouwen en openbare ruimte eraan bijdragen dat bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kunnen bewegen;
- er herkenbare entrees en publieke ruimtes zijn;
- er een verschillend woningaanbod is waarbij verschillende materialen worden gebruikt;
- er verschillende functies komen aan de pleinen bij het Brikkegebouw en bij de Eiffel;
- er accenten worden gelegd en er kunst in gebouwen of openbare ruimte komt;

Opgave

Naast de woningen komt er een openbare fietsenstalling en een parkeergarage voor ongeveer 900 auto's. Deze parkeergarage wordt voor bewoners en voor bezoekers van de stad. In juni 2025 is de tender gestart. We willen de markt uitdagen om met creatieve oplossingen en onderscheidende architectuur te komen. Ook zijn ideeën opgehaald bij bewoners en ondernemers uit de buurt. Die ideeën zijn –waar dat kon- verwerkt in de uitvraag aan de marktpartijen. Bij de beoordeling van de plannen, wordt er waarde toegekend aan partijen die hier zo veel mogelijk op inspelen.

De koopsom voor de locatie is vast en bedraagt € 15 miljoen k.k. (prijspeil 2025). Tijdens de dialoofase worden marktpartijen maximaal uitgedaagd op hun creativiteit en meerwaarde omdat de beoordeling van de plannen 100% plaatsvindt op kwaliteit, op de criteria ruimtelijke kwaliteit, programmatische kwaliteit, groen en duurzaamheid, mobiliteit en het proces. Een beperkt budget van € 0,5 mln. is beschikbaar voor het eventueel duurzaam borgen van gewenste (kleinschalige) functies zijn vooral gericht op creativiteit, ambachtelijkheid, maatschappelijke waarde, cultuur en ontmoeting als deze niet onder reguliere commerciële condities gerealiseerd en geëxploiteerd kunnen worden.

Tijdelijke parkeerplaats P Frontensingel

De parkeerplaatsen die er nu nog zijn op P Sphinx, zijn tijdens de bouw niet beschikbaar. Daarom zijn er tijdelijk meer parkeerplaatsen gemaakt op P Frontenpark. Deze uitbreiding is in gebruik genomen in juni 2024 en parkeerplaats Sphinx blijft in gebruik tot moment van de start van de bouw. Op dit moment



is er sprake van een periode waarin de tijdelijke parkeergarage op Frontenpark en de Sphinx parkeerplaats gelijktijdig open zijn. Met Q-Park, de huidige exploitant van de parkeerplaats en de (tijdelijke) parkeergarage Frontenpark zijn hierover afspraken gemaakt. In deze grex is ervan uit gegaan dat de parkeerplaats Sphinx in gebruik blijft tot eind 2026.

Nieuwe deelgrex in 2026

Op basis van de bestaande boekwaarde in de grondexploitatie voor het beschikbare gebied op Sphinx Noord heeft Belvédère WOM een grondexploitatie opgesteld. In de grondexploitatie worden ramingen gemaakt en aannames gedaan ten aanzien van bouwrijp maken, aanleg openbare ruimte, saneringen, apparaatskosten, onvoorzien, opbrengsten woningen, residuele waarde parkeergarage, indexatie en rentes. De grondexploitatie van dit deelplan sluit met een voordeling exploitatieresultaat van € 7,4 miljoen (eindwaarde in 2030). Deze deelgrex is nu nog niet verwerkt en wordt voor het eerst verwerkt worden in de herijking van de grex Belvédère 2026. Dit heeft ermee te maken dat op het moment dat het raadsvoorstel “Stand van zaken programma Belvédère en grondexploitatie 2025” wordt ingegeven, het raadsvoorstel “Tender sluitstuk van de Sphinx” nog niet was vastgesteld.

De overige panden op Sphinx Noord

Het Eiffelcomplex blijft conform uw besluit eigendom van de Belvédère WOM en wordt door de Belvédère WOM geëxploiteerd. Alle ruimtes in het complex zijn verhuurd of in erfpacht uitgegeven. De lofts (wonen) op de twee bovenste verdiepingen zijn in erfpacht uitgegeven. De verhuurbare verdiepingen op de kopse noord- en zuidkant zijn ingevuld met langjarige huurders. De grootste invulling van het complex is The Social Hub (voorheen The Student Hotel) met 60% via erfpacht (75 jaar) en een klein gedeelte via huur.

Brikkegebouw / Blanche Dael

In de overeenkomst met Blanche Dael was overeengekomen dat als er een woonbestemming zou worden toegevoegd aan de grond achter de Brikkegebouw, er een nabetaling zou plaatsvinden aan de Belvédère WOM. Nu de verwachting is dat de huidige eigenaar geen woonbestemming meer zal realiseren, is in deze deelgrex geen rekening meer gehouden met de overeengekomen nabetalingsverplichting.

Gebouwen Sphinx / Loods 5

De begane grond en de eerste verdieping (het winkeldeel) van de gebouwen die van de Frontensingel en de Boschstraat naar het Sphinxcour lopen, zijn eigendom van Loods 5. De verdiepingen heeft Loods 5 verkocht aan Scheepers BV via een zogenaamde horizontale splitsing. Deze verkoop heeft in het najaar van 2024 plaatsgevonden en betreft de panden inclusief het vergunde bouwplan. Het bouwplan voorziet in een totaal van 88 lofts in het hogere segment. De verbouwing van de eerste fase van 46 lofts is in september 2024 gestart en de oplevering wordt verwacht in september 2025. Aansluitend volgt de verbouwing van de 2e fase aan de Boschstraat, 42 lofts. De verbouwing van het Spoorgebouw bij de ingang naar de Sphinx parkeerplaats is bijna afgerond. Hier komen 20 woningen op de verdiepingen. Hoe de begane grond wordt ingevuld, moet nog worden bepaald. Conform de nabetalingsverplichting heeft Loods 5 inmiddels € 3,4 miljoen aan de WOM afgedragen.

Gevolgen voor de deelgrex locatie Sphinx Noord:

Het resultaat van de deelgrex Sphinx Noord is € 17,5 miljoen positiever ten opzichte van vorig jaar. Dit komt met name door de hertaxatie van het Eiffelgebouw. De eindwaarde in 2030 is met € 10,39 miljoen toegenomen. Door het langer openhouden van de parkeerplaats P Sphinx nemen de opbrengsten toe met € 3,85 miljoen. De nabetaling van de grondprijs voor de woningen bij Loods 5 is € 1,37 miljoen hoger uitgevallen. Het wegvallen van de nabetaling van de grondprijs voor de woningen op het terrein van Blanche Dael veroorzaakt een nadeel van € 0,65 miljoen. Tot slot dalen de beheerkosten (€ 0,75 miljoen) en zijn de rentelasten lager (€ 1,8 miljoen). Nu de deelplannen gerealiseerd zijn, zal



deze deelgrex per 2026 worden afgesloten. De panden worden overgebracht naar de deelgrex Tijdelijk beheer.

4. Deelplan Het Landbouwbelang (The M)

Het Landbouwbelang ligt tussen het Bassin en de oevers van de Maas. Het is een gemeentelijk monument en een voormalig graanpakhuis en overbeslagbedrijf. Het hele complex is 11.500 m² groot en omvat het gebouw Landbouwbelang, de opslagloods en de kleiputten en twee voormalige woningen aan de Maasmolendijk. Het complex is langdurig in gebruik als vrijplaats.

Herontwikkeling

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

In 2021 is de tenderprocedure gestart. Met een concurrentiegericht dialoog zijn inschrijvers uitgedaagd op hun creativiteit om plannen te ontwikkelen. In mei 2023 is tenderprocedure succesvol afgerond met de gunning aan de combinatie Group Machiels/ Vestio/ RO groep. De herontwikkeling bestaat uit het grotendeels behouden van de bestaande gemeentelijk monumentale bebouwing met toevoeging van nieuwbouw. In 2024 lieten Zuyd Hogeschool en de combinatie Group Machiels/Vestio/RO Groep weten dat de geplande huisvesting van de Toneelacademie en Conservatorium niet mogelijk was. Er is een nieuwe invulling gevonden in de opleidingen van Zuyd die nu nog op de Brusselseweg zitten. In deze bijgestelde plannen blijven het beeldbepalende ontwerp en de hoofdopzet van de ruimtelijke uitwerking in stand. De aanpassingen behelzen:

- een gevarieerder woonprogramma,
- een nieuwe mix van stedelijke publieksfuncties
- en de komst van de opleidingen International Business, European Studies, Internationale Communicatie en Talen en de Vertaalacademie van Zuyd Hogeschool.

Daarnaast wordt er onder andere horeca en sport toegevoegd. Bovendien komt er een cluster cultuurzalen van in totaal circa 1000 m². Met deze aanpassingen blijft het plan voldoen aan de tendervoorwaarden en is er voldoende overeenstemming met de ambities en kwaliteiten van de plannen, zoals die in 2023 zijn gegund. Het consortium borgt de haalbaarheid en realiseerbaarheid. Nadere afspraken hierover worden toegevoegd aan de koopovereenkomst tussen de ontwikkelcombinatie en de Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij BV.

De ruimte rondom het Landbouwbelang wordt openbaar. De daken van de bestaande gebouwen krijgen groene pleinen. De karakteristieke kranen op de kade blijven staan en één van de kranen wordt een uitkijkpunt. Ook komen de letters LANDBOUWBELANG op de zuidgevel terug.

In april 2025 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend, een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)). De looptijd blijft lastig in te schatten vanwege de mogelijke (bezwaar)procedures die kunnen volgen. Een voorlopige inschatting dat in 2026 de levering van de locatie kan plaatsvinden en er gestart kan worden met planrealisatie. Dit is een jaar later dan vorig jaar aangegeven. Dit heeft te maken met de nieuwe invulling die het consortium moest vinden na het wegvallen van het onderdeel Podiumkunsten van Zuyd Hogeschool in 2024.

Gevolgen voor de grex locatie Landbouwbelang



De uitgifte vertraagt met 1 jaar, waardoor de rentekosten toenemen en de grex met € 0,4 mln. verslechtert ten opzichte van de grex 2024.

5. Deelplan Sappi Zuidwest

Deze locatie ligt aan het Bassin en langs de Zuid Willemsvaart tot aan de Fransensingel met aan de oostkant de papierfabriek. Het betreft de zuidwesthoek van het Sappi-terrein met daarop een parkeerplaats en diverse gebouwen.

Verlengde Maasboulevard en Bassinbrug

Op 17 december 2024 heeft uw raad ingestemd om het ov te verleggen van de Bassinbrug naar de Verlengde Maasboulevard. Hierdoor wordt de Bassinbrug volledig vrij van gemotoriseerd verkeer. Toen zijn ook mogelijke toekomstscenario's voor de Bassinbrug geschetst. Op dit moment onderzoeken we alle scenario's, waarbij de fiets- en voetgangersroutes nadrukkelijk worden meegenomen. De uitkomsten inclusief de financiële gevolgen voor deze deelgrex leggen we in december 2025 aan u voor, als uw raad een besluit neemt over de toekomst van de Bassinbrug.

Mogelijkheden voor de Bassinbrug

Nu ook de bussen over de Verlengde Maasboulevard gaan rijden (wat pas gebeurt bij de nieuwe concessie), ontstaan er mogelijkheden voor de Bassinbrug. We onderzoeken op dit moment welke opties er zijn voor de brug. Hierbij kijken we vooral naar de fiets- en voetgangersroutes. In december 2025 neemt uw gemeenteraad hierover een besluit. Er zijn 3 scenario's:

- De huidige brug wordt vergroend en wordt alleen voor een fietsers- en voetgangersbrug
- De huidige brug wordt gesloopt en er komt een nieuwe smalle fietsers-voetgangersbrug.
- De brug wordt gesloopt en er komt niets terug

Na dit besluit zal het ontwerp voor de Verlengde Maasboulevard worden aangepast in 2026. In 2026 en 2027 volgt dan de aanbestedingsprocedure en de oplevering van de weg in 2031.

Woningbouw

De ontwikkeling van de woningbouwlocatie is afhankelijk van het ontwerp van de Verlengde Maasboulevard en of de Bassinbrug blijft, wordt vervangen of gesloopt. De plek en programmatische invulling van dit bouwblok kunnen pas opgepakt worden als hier duidelijkheid over is. De realisatie van de woningen kan pas plaatsvinden nadat de Verlengde Maasboulevard gereed is. Voor de ontwikkeling hiervan wordt een aparte planologische procedure gevolgd.

Sloop gebouwen

Voor de aanleg van de Verlengde Maasboulevard moet een aantal gebouwen gesloopt worden. Inmiddels is de eerste fase van de sloop tot op maaiveld afgerond. Over de sloop van de Affuitenloods hebben we afspraken gemaakt met de Stichting Maastricht Vestingstad en Stichting Menno van Coehoorn. De verwachting is dat in het 3e kwartaal 2025 gestart kan worden met de sloop.

Gasleiding onder brug Fransensingel

Voor het aanleggen van de Verlengde Maasboulevard moet een gasleiding verlegd worden. Dat is de gasleiding die nu onder de brug bij de Fransensingel ligt. Deze brug wordt namelijk vervangen. Aangezien de Gasunie al onderhoudswerkzaamheden zou verrichten aan deze gasleiding betaalt zij de kosten voor deze omlegging. Hiervoor geldt de voorwaarde dat er binnen 5 jaar na sluiten van de overeenkomst gestart wordt met de werkzaamheden voor de aanleg van de Verlengde Maasboulevard. Deze overeenkomst is in januari 2025 gesloten. De verwachte start van de uitvoering van de Verlengde Maasboulevard is in 2028 dus voor de afloop van deze termijn van 5 jaar. In januari is de Gasunie



gestart met het leggen van de nieuwe leiding onder de bodem van de Zuid-Willemsvaart gelegd. Vanaf half september 2025 wordt de nieuwe gasleiding aangesloten op bestaande gasleidingen.

Gevolgen voor deelgrex locatie Sappi Zuidwest

In deze deelgrex is rekening gehouden met de aanleg van fietspaden in 2 richtingen langs de Verlengde Maasboulevard. Deze fietspaden zijn een vereiste vanwege de aanleg van een nieuwe fietsverbinding over de Maas in de toekomst. Nu het besluit is genomen dat het ov over de Verlengde Maasboulevard gaat rijden, is de aanleg van een busbaan op de Verlengde Maasboulevard noodzakelijk. Deze kosten kunnen worden gedekt door de extra opbrengsten door wijziging en vergroting van het woonprogramma. Omdat er geen gemotoriseerd verkeer meer over de Bassinbrug gaat rijden, kan het nieuwe woonblok groter worden. Ook worden de west- en zuidzijde aantrekkelijker voor woon- en publieksgerichte programma's.

Het resultaat van deelgrex Sappi Zuidwest is € 870.000 positiever ten opzichte van 2024. Dit wordt veroorzaakt door het lagere rentepercentage.

Bij de aanleg van de Verlengde Maasboulevard moeten de navolgende infrastructurele maatregelen uitgevoerd worden:

- herinrichting Maasboulevard richting tunnelmond;
- herinrichting Boschstraat Noord;
- inpassing bushaltes Boschstraat en Mosae Forum;
- reconstructie Van Hasseltkade.

Deze maatregelen maakten onderdeel uit van het Tramproject. Raming van de kosten voor deze maatregelen prijspeil 2024 bedragen circa € 6 miljoen. De gemeentelijke middelen voor het omleggen van de ov-as en de herinrichting van de Boschstraat Noord en Maasboulevard richting tunnelmond zijn destijds in het Tramproject ingebracht en gebruikt voor de totaal-opgave van het Maastrichtse deel in het Tramproject. Nu de tram niet meer doorgaat zijn deze middelen niet meer beschikbaar. Het is afhankelijk van het overleg (en juridische procedure) met de partners of en hoeveel middelen uiteindelijk beschikbaar komen voor genoemde opgaven. Ook zal in dat kader gekeken moeten worden naar de herprioritering van de dan mogelijk vrijkomende investeringsgelden (MJIP).

6.3.1.2 Grex Belvédère 2 - Frontenpark

Binnen de gebiedsontwikkeling Belvédère is aan de noordzijde van de binnenstad het Frontenpark inclusief Radiumgebied ontwikkeld. Een plek vol karakter met voormalige industrieterreinen, historische vestingwerken, iconische gebouwen en bijzondere natuur: een groene en ongepolijste aanwinst voor de stad. Onder deze deelontwikkeling vallen de volgende projecten:

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

De werkplaats/atelier van kunstenaar Valentin Loellmann functioneert naar volle tevredenheid in de gerenoveerde voormalige gemeentelijke gasfabriek. Op organische wijze brengt hij zijn concept steeds verder tot uitvoering, passend bij de openbare ruimte van het Radiumplein. Het entreepaviljoen is bijna klaar en als afsluiting wordt er een botanische kas aan de Cabergerweg/Noorderbrugzijde gebouwd. Het rijksmonument is dé eyecatcher bij binnenkomst van de stad.

2. LAB-gebouw

Het gebouw is gevuld met verschillende (re)creatieve functies als Radium Boulders (klimconcept), SESSIBON (een creatief eventbedrijf), Studio Radium, Room Escape Maastricht, diverse zzp'ers en de repetitie- en decorbouwruimte van Toneelgroep Maastricht. In de loop van 2025 worden enkele voorzieningen getroffen, onder andere klimaatverbetering, om het pand beter verhuurbaar te maken.



De kosten hiervan zijn opgenomen in de grex. Het LAB-gebouw wordt goed bezocht door de diverse doelgroepen en levert zo een belangrijke bijdrage aan de gewenste creatieve uitstraling van het Radiumgebied. Het gebouw wordt stap voor stap verduurzaamd. In 2025 wordt het isoleren van de gevels voorbereid en uitvoering hiervan wordt in 2026 verwacht.

3. Kunstfront/ Pand Cabergerweg 47

De uitgevoerde renovatiewerkzaamheden aan dit gemeentelijk monument zijn 2024 afgerond. Qua invulling en functie voor het pand zoeken we aansluiting bij de aanwezige functies in het gebied en bij de visie die uw raad voor dit gebied heeft vastgesteld. De keuze is gemaakt om het pand te vullen met meerdere partijen die bij voorkeur elkaar versterken. Eind 2024 is Martens Willems Architecten ingetrokken in één zone. Zij organiseren –naast hun regulier werk- kleinschalige exposities en lezingen op gebied van architectuur. Het is de verwachting dat het pand in de loop van 2025 wordt gevuld met meerdere partijen.

4. Radiumplein

Het Radiumplein ligt centraal tussen de Noorderbrugsingel, Cabergerweg, Gasfabriek, Kunstfront/Cabergerweg 47 en LAB-gebouw met in het midden de kenmerkende Radiumschoorsteen. Dit openbare plein behoorde ooit tot de bandenfabriek Vredestein en is daarna jarenlang ingezet als bouwplaats voor de Noorderbrug. Na het renoveren en invullen van de panden eromheen is het Radiumplein heringericht binnen het vastgestelde budget. In juni 2024 werd het Radiumplein officieel geopend. Het Radiumplein is meegenomen in de evaluatie van het evenementenbeleid, met als conclusie dat deze locatie bijdraagt bij aan de spreiding van evenementen in de stad.

Voor het Radiumplein is een locatieprofiel opgesteld en het is de bedoeling dat hier (kleinschalige) evenementen georganiseerd worden waarbij rekening wordt gehouden met de omliggende bedrijvigheid. In 2024 zijn de eerste evenementen georganiseerd en voor 2025 staat er ook al mix aan evenementen op de agenda. Met het Radiumplein heeft de stad er een mooie en unieke plek bij gekregen. De transformatie van dit gebied is een goed voorbeeld van het herbestemmen van voormalige industrie naar functies van deze tijd met behoud van deze waardevolle panden. Het beheer van de openbare ruimte inclusief de gerestaureerde schoorsteen is inmiddels overgedragen aan de gemeente. In de loop van 2025 wordt ook het eigendom overgedragen.

5. Gashouder

De Gashouder is een gemeentelijk dominant bouwwerk. In de grexen 2022 en 2024 is geld gereserveerd om de constructie constructief te herstellen, veilig toegankelijk te maken en te herbestemmen. De onderzoeken naar de kwaliteit van het staal en beton zijn uitgevoerd en de uitgangspunten voor de constructieve veiligheid bepaald. Na het indienen van het principeverzoek is overleg geweest met de Welstands- en Monumentencommissie. Zij zijn akkoord met het ontwerp voor het wind- en waterdicht maken en de vervangende deuren. De omgevingsvergunning is daarna aangevraagd. In de zomer van 2025 kan dan gestart worden met de benodigde werkzaamheden. Met ingang van 2026 kan de Gashouder worden ingezet voor (tijdelijke) evenementen. Hierbij zal de marktverkenning naar mogelijke invullingen en eindbestemmingen worden opgestart. De evenementen in de Gashouder vonden eerder plaats op basis van losse, tijdelijke evenementvergunningen. We willen dit na herstel rechtstreeks mogelijk maken. Hiervoor moet op enig moment een ruimtelijke procedure gevoerd worden. Zoals eerder al aangegeven, zal pas aan de invulling van een eindbestemming worden begonnen na consultatie van uw raad en besluitvorming over de inzet van de gereserveerde middelen om een eindbestemming mogelijk te maken. De eindbestemming van de Gashouder zal –ook gezien de Stadsweide eromheen als aangewezen evenemententerrein- altijd hieraan versterkend moeten worden ingevuld.



6. Stadsweide

De Stadsweide is meegenomen in de evaluatie van het stadsbrede evenementenbeleid dat met uw raad is gecommuniceerd, met als conclusie dat deze locatie bijdraagt aan de spreiding van evenementen in de stad. In 2025 vinden er diverse evenementen plaats en in afstemming met het stadsbrede jaarprogramma wordt bekeken of er vanaf dit jaar nieuwe evenementen op de Stadsweide kunnen worden toegevoegd. De komende jaren wordt naar maatwerk gezocht in het aanbod en het aantal evenementen voor deze locatie.

7. Kazemat A

De Kazemat-A maakt als karakteristiek bouwwerk onderdeel uit van de vestingwerken Lage Fronten. Het bouwwerk is een gemeentelijk dominant bouwwerk. Het is volledig opgetrokken uit zwaar metselwerk en later voorzien van een betondek. Om verder verval (door inwatering) te voorkomen, is consolidatie nodig. Het gaat dan om het waterdicht maken, het verwijderen van asbest, het herstellen van de gewelven, binnenwanden en gevels.

Vorbereidingsfase consolidatie

Er wordt uitvoerig gemonitord op de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten. Ook is er een subsidieverkenning gedaan bij de Provincie. Hiervoor wordt echter een definitieve invulling van het bouwwerk gevraagd én openstelling van het gebouw. Dit is niet aan de orde. Zoals vorig jaar al aangegeven is er sprake van een hoge ecologische waarde en een definitieve invulling van het bouwwerk blijkt in strijd met de aanwezige fauna (o.a. een aantal soorten vleermuizen). Ook kan een openstelling van het gebouw niet zonder de aanwezigheid van een ecooloog. Door deze hoge ecologische waarde, zal dit karakteristieke gebouw na consolidatie behouden blijven en als folie (gebouw zonder duidelijke bestemming) in het Frontenpark zal fungeren. Dit betekent onrendabele investeringen ten laste van de grex. Vanwege de beschermde planten- en diersoorten in het gebied en het gebouw, wordt oplevering niet eerder dan eind 2026 verwacht.

Overheveling en uitvoering door gemeente Maastricht

Voor de voorbereidingsfase is in de grexen 2023 en 2024 een totaalbedrag van € 0,49 miljoen (prijsspeil 2025) beschikbaar gesteld door uw raad. Voor het vervolg van de consolidatie is toen ook al een bedrag van € 1,2 miljoen (prijsspeil 2025) als reservering opgenomen. Zoals al beschreven zal de kazemat als folie gaan fungeren. Daarom wordt voorgesteld de consolidatie nu ter uitvoering te nemen.

Ook wordt in deze grex voorgesteld om Kazemat A qua uitvoering van de consolidatie rechtstreeks door de gemeente te laten uitvoeren in plaats van door de Belvédère WOM. Dit is financieel voordeliger, aangezien voor de gemeente de btw over de kosten van consolidatie compensabel is, terwijl deze voor Belvédère WOM kostenverhogend zou werken. De gemeente zal de consolidatie bekostigen uit de bijdrage in het MJIP die al gereserveerd is voor de onrendabele top van de Belvédère WOM. Als gevolg van de overheveling wordt de onrendabele top van Belvédère WOM verlaagd met € 1,7 miljoen.

8. Parkeerterrein Frontenpark

Het parkeerterrein Frontenpark is eigendom van de Belvédère WOM en wordt verhuurd aan Q-Park tot en met 31 december 2030. Het parkeerterrein is in 2024 uitgebreid met een tijdelijke parkeergarage als alternatief voor de periode dat op Sphinx Noord wordt gebouwd aan de ondergrondse parkeergarage en woningen. Hierover staat een uitgebreide toelichting onder deelgrex 1.3 Sphinx Noord.

9. Pand Fransensingel 65

Het pand Fransensingel 65 ligt bij de kruising Boschstraat/Frontensingel, tegenover het Baron Dibbetspark.

Deze plek is onderdeel van een groter geheel van karakteristieke gebouwen die zich lenen voor creatieve en culturele bedrijvigheid, een plek waar ruimte is voor flexibiliteit en experiment. Het pand



was onderdeel van hotel De Ossekop. Dat hotel is gesloopt en de Fransensingel 65 staat inmiddels al vele jaren leeg. De begane grond is in gebruik gegeven aan de Muziekgieterij als opslag en werkplaats om te voorkomen dat het pand gekraakt wordt. Er is een aantal belemmeringen om het pand goed in de markt te zetten. Zo ligt er een trafostation direct achter en naast het pand, is er een omheinde fietsenstalling voor de Muziekgieterij en een containerberging voor de gebruikers van de Timmerfabriek/Muziekgieterij. Naast het pand ligt een openbare fietsenstalling met zo'n 100 fietsparkeerplekken en op korte afstand de warmtekrachtcentrale en SAPPI. Ook zal in de toekomst de Verlengde Maasboulevard langs het pand gaan lopen.

Marktverkenning

Op basis van een marktverkenning is onderzocht of er vanuit de markt interesse is naar het zelf aanpakken van het casco-herstel of het uitvoeren van de minimaal noodzakelijke investeringen. Deze marktverkenning heeft opgeleverd dat alle inschrijvers hetzelfde aangeven: men verwacht dat de Belvédère WOM –als eigenaar- het pand in veilige staat oplevert. Concreet: men verwacht dat het dak, de gevels en de kozijnen worden opgeknapt en de basisvoorzieningen voor verwarming en warm water in orde worden gemaakt. In uw raadsbesluit van 18 juni 2024 is ruimte geboden om (functieloos) cascoherstel door de WOM te laten uitvoeren. De haalbaarheid van de ingediende initiatieven wordt op dit moment beoordeeld.

Gevolgen voor de deelgrex 2 Frontenpark

Ten opzichte van vorig jaar verbetert het resultaat van de deelgrex Frontenpark met € 4,87 miljoen. Voor het grootste deel wordt dit veroorzaakt door de nieuwe taxaties van alle objecten (€ 2,13 miljoen) en het wegvallen van het casco herstel van de Kazemat (€ 1,7 miljoen). Het overige wordt veroorzaakt door lagere rente, minder opbrengsten bij het Kunstfront door vertraging van de verhuur en op sommige projecten at meerkosten en indexering.

6.3.1.3 Grex Belvédère 3 - Retailpark Belvédère en Bedrijventerrein Bosscherveld

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

1. Retailpark Belvédère

Met een raadsinformatiebrief van 9 mei 2023 hebben wij u op de hoogte gesteld dat wij vanwege de stikstofproblematiek geen bestemmingsplan meer voorbereiden voor het Retailpark Belvédère omdat er maar een zeer beperkt aantal m2 aan retail gerealiseerd kon worden. In december 2024 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan over stikstof. Deze uitspraak maakt intern salderen niet meer mogelijk. Deze uitspraak heeft grote invloed op de ontwikkelingen in heel Maastricht.

We gaan ervan uit dat op termijn meer duidelijkheid ontstaat over het stikstofbeleid. Onze visie voor het gebied blijft dan ook ongewijzigd. We willen het gebied transformeren tot een retailpark (GDV/PDV met leisure) mogelijk aangevuld met andere functies. Hierbij houden we uiteraard rekening houdend met de stikstofbeperkingen, eigendomsposities en de actualiteiten zoals bouwkosten en marktomstandigheden. Dit is onderdeel van een bredere strategische verkenning die in relatie tot de Omgevingsvisie 2040 wordt uitgevoerd. We blijven meewerken aan initiatieven van eigenaren in het gebied als deze voldoen aan het gemeentelijk beleid en overige wet- en regelgeving. Dit kunnen goede aanvullingen zijn voor het huidige retailpark en komen de ruimtelijke uitstraling van het gebied ten goede. Dit zal op basis van concrete aanvragen per geval beoordeeld worden.

Gevolgen voor deelgrex 3, onderdeel retailpark

Het resultaat van deze deelgrexen (PDV fase 1 en fase 2) is nagenoeg hetzelfde als in 2024.



2. Mondi-locatie

Op 24 september 2024 heeft uw raad ingestemd met de aankoop van Mondi en in maart 2025 heeft de juridische overdracht plaatsgevonden. De locatie is circa 35.000 m² en met de aankoop hebben we een cruciale eigendomspositie in het gebied tot stand gebracht. We kunnen zelf sturing geven aan de herontwikkeling en het biedt kansen gezien de grote opgaven waar wij als stad voor staan.

In december 2024 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan over stikstof. Deze uitspraak maakt intern salderen niet meer mogelijk. Met onze raadsinformatiebrief van 20 februari 2025 bent u hierover geïnformeerd in relatie tot de herontwikkeling van de Mondi-locatie. We onderzoeken op dit moment de (on)mogelijkheden op korte en lange termijn op basis van genoemde uitspraak. We nemen in dit onderzoek ook de andere gronden mee die eigendom zijn van de Belvédère WOM: het terrein aan de Fort Willemweg/Baron des Tombeslaan (Bozon-terrein).

De meest realistische scenario's voor deze locatie worden aan uw raad voorgelegd in september 2025. Slopen van het pand (of een deel hiervan) en realisatie van een fietsverbinding richting het centrum en gefaseerde uitgifte voor PDV/GDV/leisure mogelijk gecombineerd met andere functies. Of sloop op termijn, tijdelijke verhuur van het pand en daarna realisatie van leisure gecombineerd met andere functies.

In deze herijking is de aankoop van Mondi opgenomen. Dit hebben we gedaan met een van de scenario's tot herontwikkeling als een nieuwe deelgrex met een onrendabele top (nadelig resultaat) van € 3,5 miljoen. Dit zoals in september 2024 aangegeven bij het besluit tot aankoop en al vooruitlopend op het besluit dat uw raad in september 2025 neemt over de toekomst van Mondi.

3. Bedrijventerrein Bosscherveld

Kavels aan Het Rondeel

Aan Het Rondeel heeft de Belvédère WOM nog 2 bedrijfskavels in eigendom. Een derde kavel aan Het Rondeel 2B in 2024 verkocht. Met de bouw van een bedrijfsloods is inmiddels gestart en de verwachting is dat de bouw dit jaar klaar is.

De eerste bedrijfskavel aan Het Rondeel 22 is het terrein naast het huidige milieupark. Hier is sprake van zware bodemverontreiniging. Vanwege de fors gestegen stortkosten is het van belang om dit terrein in te zetten voor functies waarbij sprake is van zo min mogelijk grondverzet (dus: zo min mogelijk graafwerkzaamheden en afvoer van grond). De kavel wordt daarom niet actief te koop aangeboden. Als er ontwikkelmogelijkheden zijn, wordt uw raad hierover geïnformeerd waarbij we rekening houden met het Didam-arrest.

Voor de tweede bedrijfskavel (Het Rondeel 19) is een erfpachtovereenkomst gesloten. De omgevingsvergunning is eind januari 2024 onherroepelijk verleend. Eind 2024 liet het bedrijf weten dat het de komende jaren niet tot realisatie van de bouw zal overgaan en de erfpachtovereenkomst wil ontbinden. De overeenkomst zal in 2025 formeel worden beëindigd. Hierna wordt de kavel opnieuw te koop aangeboden.

Overige kavels

Aan de Sandersweg en bovenaan de Belvédèrelaan (de zogenaamde Groeve West) liggen 2 bedrijfskavels die eigendom van de WOM zijn. Het terrein aan de Sandersweg is in principe verkocht en de omgevingsvergunning voor de gebouwen is inmiddels verleend. Tegen deze vergunning is echter



bezwaar aangetekend. Deze procedure loopt nog. Het is nog onzeker of de ontwikkeling zal plaatsvinden.

Tot slot de bedrijfskavel Groeve West (ook wel De Kuil genoemd). Bij de vaststelling van de grex 2024 is besloten deze kavel te laten rusten en de grex leeg te maken, met uitzondering van deze kosten om de mogelijkheden tot ontwikkeling van het terrein te blijven onderzoeken en de onderhoudskosten van het braakliggende terrein. Dit alles heeft te maken met de stikstofproblematiek, de congestie op het elektriciteitsnetwerk en de zwakke ondergrond van het terrein, waardoor extra (funderings)maatregelen nodig zijn om deze locatie als bedrijfslocatie uit te kunnen geven. Op het moment dat er weer mogelijkheden zijn, laten we dit aan uw raad weten.

Bedrijfspanden

Aan het Rondeel heeft de Belvédère WOM ook enkele bedrijfspanden in bezit die ze verhuurt. Conform uw eerdere besluit bij grex 2020 wordt aan deze panden groot onderhoud voorbereid of uitgevoerd waarvan de kosten niet doorberekend kunnen worden aan de huurders. Vandaar dat hier sprake is van een financieel nadelige vastgoedexploitatie. Waar mogelijk worden panden aan huurders verkocht. Daarmee nemen ook de onderhoudslasten voor de gemeente af.

Gevolgen voor de deelgrex

De deelgrex Sandersweg 190 verbetert met € 40.000 door indexering van de opbrengsten. De deelgrex De Kuil verbetert met € 0,9 miljoen ten opzichte van vorig jaar door de hertaxering van de waarde van de grond en lagere rentekosten. De deelgrex Rondeel sluit met een resultaat dat € 1.2 miljoen positiever is dan vorig jaar. Dit komt door hogere opbrengsten door indexering (€ 0,6 miljoen), hogere waardering objecten door nieuwe taxatie (€ 0,3 miljoen) en lagere kosten indexering en rente (€ 0,3 miljoen).

4. Natuurcompensatie en Noorderbrug

Voor het Belvédèregebied is er 2014 een algemene ontheffing verkregen op grond van de Wet natuurbescherming om ontwikkelingen te vereenvoudigen/mogelijk te maken op het gebied van ecologische waarden. Deze ontheffing is in de loop der jaren verschillende malen gewijzigd en verlengd uiteindelijk tot maart 2024. Sindsdien wordt voor alle komende ontwikkelingen in het gebied als dat nodig is, telkens een separate ontheffing aangevraagd.

Door het lagere rentepercentage verbetert het resultaat van deze deelgrex ten opzichte van vorig jaar met € 0,3 miljoen.

Het deelproject Noorderbrugtracé is afgesloten op een paar restpunten na.

Het resultaat van deze deelgrex is ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar.

5. Tijdelijk Beheer – diverse panden

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

In 2022 is besloten als opmaat naar het einde van de gebiedsontwikkeling in 2030, het vastgoed dat inmiddels een definitieve (nieuwe) invulling heeft gekregen, geleidelijk aan op één plek binnen de grex onder te brengen; namelijk onder Tijdelijk Beheer. Op dit moment zijn onder Tijdelijk Beheer al enkele objecten opgenomen. Het gaat om panden aan de Bosscherweg en in Bosscherveld die in het verleden



om uiteenlopende redenen zijn gekocht. Bijvoorbeeld in het kader van de opwaardering van de zone tussen spoorweginnengang en kerk in Boschpoort of als onderdeel van een grotere woningbouwontwikkeling; die echter later in het kader van de stedelijke programmering is komen te vervallen. Deze panden zijn momenteel tijdelijk of via antikraak in gebruik gegeven, worden kortlopend verhuurd in afwachting van een definitieve bestemming of worden langlopend verhuurd. Ook vallen de circa 35 ligplaatsen voor woonboten in de Zuid-Willemsvaart onder Tijdelijk Beheer, net als de parkeerplaats Fort Willem en enkele bedrijfspanden. Tot slot worden de kosten voor het onderhoud van het Bassin in deze grex verantwoord. Daarbij wordt opgemerkt dat de Bassinkelders verhuurd worden via de Exploitatiemaatschappij 't Bassin Maastricht BV.

Thomas Regout

Sinds enige jaren vraagt de huurder van het bedrijfscomplex aan de Industrieweg 40-40A om het gehuurde bedrijfscomplex te mogen kopen, vanwege de gedane en toekomstige investeringen door Thomas Regout aan het complex. De WOM heeft het pand/complex niet meer nodig voor uitvoering van toekomstige ambities. In 2025 heeft de Belvédère WOM het bedrijfspand aan Thomas Regout verkocht voor 6 miljoen euro.

Woonpanden

Volgens gemeentelijk beleid zijn de woonpanden aan Bosscherweg 36 en 167/167a in de verkoop gebracht met inachtneming van de Didam-jurisprudentie. Deze panden zijn tijdens de beginjaren van de ontwikkelingen Belvédère verworven, maar hebben als (woon)pand geen functie meer in het restant van de gebiedsontwikkeling. Beide panden zijn inmiddels verkocht. Bij de overige panden zal -als onderdeel van een bredere strategische afweging- beoordeeld worden hoe/of ze een rol kunnen vervullen in een toekomstige gebiedsontwikkeling. Die afweging wordt gedaan in relatie tot de Omgevingsvisie 2040. De panden die niet specifiek meer nodig zijn, komen voor verkoop in aanmerking. Met de gemeente zal afgestemd worden welke panden in relatie tot een specifiek beleidsdoel voor overdracht naar de gemeente in aanmerking komen.

Gevolgen voor de deelgrex 3 tijdelijk beheer

Deze deelgrex sluit dit jaar met een resultaat dat € 3 miljoen positiever is dan vorig jaar. Voor het grootste deel wordt dit veroorzaakt doordat de objecten opnieuw zijn getaxeerd, wat heeft geleid tot aanzienlijk hogere waardes (€ 1,9 miljoen). De parkeerplaats Fort Willem had een betere bezetting dan geraamd (€ 0,8 miljoen). En verder zijn de kosten voor indexering en rente lager uitgevallen (€ 0,3 miljoen).

6.3.1.4 Grex Belvédère 4 - Algemeen

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

Communicatie

Communicatie rondom de gebiedsontwikkeling is en blijft belangrijk. Het gaat daarbij vooral over het meenemen van bewoners en ondernemers in de ontwikkelingen die nog op stapel staan, zodat ze weten wat er nog gaat gebeuren in het gebied. Aan de andere kant is van het blijvend belang om aan de naamsbekendheid en branding van het project en deelgebieden (met name Sphinxkwartier) te blijven werken. Zo maken en houden we (toekomstige) bewoners en investeerders enthousiast. Afgelopen periode is vooral gefocust op de ontwikkelingen van Sphinx Noord (de opgave op parkeerterrein P Sphinx achter het Eiffelgebouw). We hebben al diverse keren met bewoners en ondernemers gesproken in opmaat naar de lancering van de tender in juni van dit jaar. We blijven voortdurend in gesprek met de vertegenwoordigers van partijen in dit gebied. Ook praten we bewoners, ondernemers en andere



geïnteresseerden jaarlijks bij over de actualiteiten en aankomende ontwikkelingen in een informatiebijeenkomst.

Dit jaar vindt de bijeenkomst plaats op 11 juli 2025. Voor deze bijeenkomsten wordt breed uitgenodigd en is de afgelopen jaren grote belangstelling geweest. Men weet dus wat er de komende jaren nog op de rol staat. Ook via offline communicatie (bewonersbrieven, informatiebijeenkomsten en aanwezigheid bij bijeenkomsten die actieve bewonersgroepen organiseren) en online communicatie (website, socials, gemeentelijke nieuwsbrief en de nieuwsbrief van Stichting Sphinxkwartier) wordt verder informatie gedeeld over projecten in het gebied.

Stichting Sphinxkwartier

In het kader van het blijvend op de kaart zetten van het gebied is de samenwerking met de Stichting Sphinxkwartier doorgezet. In deze stichting werken alle grote partijen binnen het Sphinxkwartier samen. De WOM vindt deze samenwerking belangrijk voor draagvlak, enthousiasme en interesse in het gebied en ondersteunt deze samenwerking daarom ook financieel (via een matchingsprincipe). In de samenwerking wordt onder meer aandacht gegeven aan gebiedsmanagement en het op de juiste manier 'laden' van het merk Sphinxkwartier: als een spannende en vernieuwende aanvulling op het bestaande stadsbeeld. Dit draagt bij aan de wens om Maastricht neer te zetten als een stad met een top leef- en verblijfsklimaat voor alle doelgroepen. Dat doen we door in brede samenwerking verschillende zaken te organiseren voor het Sphinxkwartier. Maar ook door het organiseren van bij het gebied passende activiteiten, evenementen, gebiedsobjecten, sfeerverlichting en vormen van kunst in de openbare ruimte.

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

Evenementen en positionering Radiumgebied

Het Radiumplein en de Stadsweide (Radiumgebied) zijn meegenomen in de evaluatie van het evenementenbeleid. Voor beide terreinen is een locatieprofiel opgesteld. Een externe organisatie fungeert sinds april 2024 als facilitator, begeleider en aanspreekpunt voor organisaties die een evenement willen organiseren in dit gebied. Zij zorgen voor afstemming met ondernemers, afstemming in programmering tussen beide locaties en acquisitie. Zo willen we beide locaties meer onder de aandacht brengen en maatwerk leveren in aantal en soort evenementen.

Gevolgen voor de deelgrex 4 Algemeen

Deze deelgrex kent een positief resultaat, doordat er naast de algemene/overheadkosten, ook de (algemene) subsidies in deze grex zijn geboekt. De deelgrex sluit met een positief saldo dat € 1,6 miljoen lager is dan vorig jaar. Dit komt door hogere apparaatskosten (€ 0,3 miljoen) en lagere renteopbrengsten (€ 1,3 miljoen).

6.3.1.5 Grex Belvédère 5 - Tram Maastricht Hasselt

In het kader van de herstart in 2014-2015 is het tramdossier ondergebracht bij de gebiedsontwikkeling Belvédère. In mei 2022 heeft de Vlaamse regering eenzijdig besloten om te stoppen met het project. Vanaf dat moment is vanuit Nederlandse zijde aangedrongen op een zorgvuldige en snelle afhandeling. Hoewel er vanuit Nederlandse zijde meerdere pogingen zijn gedaan om te komen tot een minnelijke oplossing, heeft dit geen bevredigende oplossing opgeleverd. Zoals toegelicht in de raadsinformatiebrief



van. 5 maart 2024 hebben de Nederlandse partners (Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg en ons college) besloten om een bodemprocedure bij de rechtbank Limburg (locatie Maastricht) te starten. In juni 2024 is de dagvaarding verstuurd. De 3 Nederlandse partijen blijven open staan voor een minnelijke oplossing en blijven bereid het gesprek daarover aan te gaan. Uw raad wordt over het verloop geïnformeerd wanneer er nieuwe ontwikkelingen zijn.

Gevolgen voor de grex 5

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

6.3.1.6 Verloop grondexploitatie

Het resultaat van de grondexploitatie is altijd een momentopname. Dit jaar is het resultaat substantieel positiever dan de afgelopen jaren. Dat heeft een aantal oorzaken.

In aanloop naar het opheffen van de Belvédère WOM in 2030 worden voorbereidende onderzoeken en werkzaamheden uitgevoerd. Als onderdeel hiervan zijn alle vastgoedobjecten in het najaar van 2024 opnieuw getaxeerd. Het vastgoed van de Belvédère WOM is geen standaard vastgoed maar een mix van iconische gebouwen en objecten zoals het Eiffelgebouw, de voormalige Brandweerkazerne (nu bedrijfsverzamelgebouw), het voormalige hoofdkantoor van de Sphinx (nu UNU-Merit) de Gashouder, diverse gebouwen aan het Radiumplein en bijvoorbeeld Kazemat A. Uit de hertaxaties blijkt een forse prijsontwikkeling. De gezamenlijke waarde van het vastgoed stijgt als gevolg van de hertaxaties met € 18,5 mln.

Er is ook een aantal andere ontwikkelingen in het kader van het herijken van de grex. In de grexen Sphinx Noord en Sphinx Zuid zijn nabetalingen van de grondprijzen € 1,5 mln. hoger uitgevallen dan geraamd. Dit komt doordat er meer programma is gerealiseerd en de definitieve vrij op naam prijzen van de woningen hoger waren dan geraamd tijdens het afsluiten van de overeenkomsten.

Daarnaast kunnen we parkeerterrein P Sphinx langer exploiteren en heeft parkeerterrein Fort Willem een betere bezetting dan eerder verwacht. Samen levert dit een verbetering van het resultaat met € 4,6 miljoen. Bijkomend effect van alle voordelen is dat we minder geld hoeven te lenen en er daardoor ook minder rentelasten worden verwacht. Met eveneens een iets lagere rentepercentage dan vorig jaar, bedraagt het rentevoordeel in totaal € 7,7 miljoen.

Tenslotte is in deze herijking ook de aankoop en ontwikkeling van de Mondi-locatie opgenomen. Deze nieuwe deelgrex kent hierbij een onrendabele top (nadelig resultaat) van vooralsnog € 3,5 miljoen zoals in september 2024 aangegeven bij het besluit tot aankoop. Een nadere uitwerking hiervan volgt als de raad een keuze maakt uit de diverse scenario's die als herontwikkeling momenteel voor deze locatie worden onderzocht. Die keuze wordt naar verwachting in september aan de gemeenteraad voorgelegd. Dan zal ook de grex op dat onderdeel aangepast worden.

Achtervang blijft nodig

Juist omdat het een momentopname is, houden we in het achterhoofd dat er nog veel onzekerheden, risico's en ontwikkelingen aankomen die het resultaat in de toekomst negatief kunnen beïnvloeden. Projecten zoals Mondi en de gevolgen van de keuze die uw raad maakt voor de Bassinbrug, zijn nog niet opgenomen in deze grex. De financiële gevolgen kunnen pas worden berekend nadat er voor een richting is gekozen en de scenario's die daarbij horen, verder kunnen worden uitgewerkt. Factoren zoals stikstof, netcongestie en een veranderende wereld zijn lastig te voorspellen en kunnen een grote



invloed hebben op bijvoorbeeld de waarde van het vastgoed en de mogelijkheden om ontwikkelingen succesvol mogelijk te maken. Dat is ook de reden dat we niet afschalen met de achtervang en blijven we sparen in het MJIP (meerjareninvesteringsplan) voor de onrendabele top.

Alle ontwikkelingen die per deelgrex zijn vermeld, zorgen per saldo voor een verbetering van het resultaat met € 29,5 miljoen. Werd vorig jaar nog uitgegaan van een onrendabele top van afgerond € 39,0 miljoen, op grond van de huidige situatie wordt deze bijgesteld naar € 9,5 miljoen.

6.3.1.7 Risico's en nog te nemen besluiten

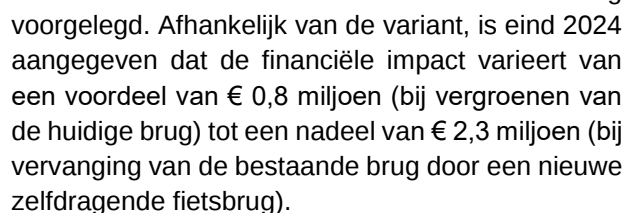
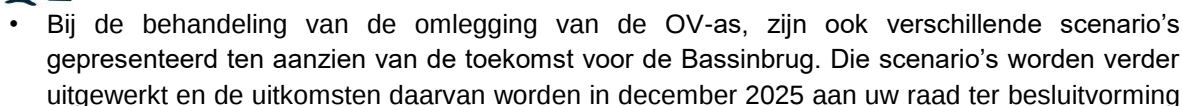
Omdat verslaggevingsregels voorschrijven dat bij verliezen per direct een voorziening gevormd wordt, is voor de onrendabele top van de grondexploitatie Belvédère binnen de gemeente Maastricht een verliesvoorziening getroffen (in het vruchtboomfonds). Dit is een voorfinanciering. Vanuit solide financieel beleid heeft uw raad al in 2013 besloten tot het voorzien in een achtervang in de vorm van het Meerjaren Investeringsprogramma (MJIP) en waar jaarlijks € 2,3 mln. wordt gereserveerd. Met het huidige resultaat is de verliesvoorziening (vooralsnog) niet nodig. Ondanks de substantiële verbetering van het resultaat, blijft een sterke sturing op inhoud en geld noodzakelijk. Zoals uit de historische ontwikkeling van de onrendabele top blijkt, is het verloop van de grex grillig. Dit impliceert dat het hebben van een achtervang (sparen MJIP) noodzakelijk blijft. De belangrijkste oorzaken van de resultaatverbetering in deze herijking, de waardeontwikkeling van het vastgoed en de rente zijn meteen ook de meest onzekere factoren naar de toekomst. Zo is de huidige taxatie van het vastgoed een momentopname in een tijd waarin de prijzen van het vastgoed almaar stijgen. Het verleden laat zien dat ook dit snel kan veranderen. En waar de ECB de rente nog verlaagt, is de verwachting dat de rente als gevolg van geopolitieke ontwikkelingen en grootschalige investeringen in Europa (defensie) weer zou kunnen gaan stijgen.

Wij volgen deze situaties nauwgezet waarbij de mogelijke effecten op de gebiedsontwikkeling en de beheersmaatregelen worden besproken. Daar waar het nodig blijkt, worden beheersmaatregelen getroffen, zoals het inhuren van een externe deskundigheid op het vlak van bijvoorbeeld renteontwikkeling. Bij de uitvoering van de verschillende projecten en activiteiten worden deze risico's onderkend en wordt daarop gestuurd.

Nog te nemen besluiten

Zoals aangegeven is de grex een momentopname waarbij diverse onderdelen financieel en inhoudelijk worden geactualiseerd. Een herijking van een grondexploitatie is echter aan stringente regels (verslaggevings)regels gebonden. Hierdoor kan in een grex alleen maar rekening worden gehouden met zaken waar reeds (door de gemeenteraad) over besloten is en zaken waar gelijktijdig met de vaststelling over wordt besloten (zoals in deze grex voor het onderdeel Kazemat A). In de grex Belvédère 2025 komen een aantal positieve resultaten gelijktijdig bij elkaar, waardoor het verwachte resultaat aanzienlijk is verbeterd. Over een aantal majeure toekomstige ontwikkelingen heeft uw gemeenteraad echter nog geen besluit genomen en lopen er nog wel onderzoeken. Deze onderdelen zijn nu nog niet vertaald in de voorliggende grex, maar kunnen wel grote financiële impact hebben:

- In december 2024 heeft uw raad ingestemd met het omleggen van de OV-as over de verlengde Maasboulevard. Hierin is het risico signaleerd dat een aantal infrastructurele maatregelen (herinrichting Maasboulevard richting tunnelmond, herinrichting Boschstraat Noord, inpassing tegenhaltes bus Boschstraat en Mosae Forum en reconstructie Van Hasseltkade) de dekking nog onzeker is. De kosten van die maatregelen zouden bedragen € 6 miljoen en zouden in het project Tram Maastricht-Hasselt meegenomen worden. Deze dekking is ongewis gezien de lopende juridische procedure.



- Daarnaast loopt het onderzoek naar de herbestemming van de recent aangekochte Mondilocalatie. Met het verwachte nadeel bij aankoop van € 3,5 miljoen is in deze grex al rekening gehouden. Momenteel worden mede op verzoek van de gemeenteraad nog verschillende varianten nader onderzocht. Die onderzoeken hadden in de oorspronkelijke opzet al afgerond moeten zijn, maar verdere beperkingen vanwege stikstof uitspraken, hebben het onderzoek ernstig vertraagd. Na de zomer hopen we de uitkomsten van de verschillende scenario's aan uw raad voor te leggen. Over de financiële uitkomsten daarvan kan nu nog weinig gezegd worden.

- Tot slot is er het sluitstuk van de Sphinx-

ontwikkeling waarbij de huidige parkeerplaats achter de Eiffel wordt herontwikkeld naar een parkeergarage en woningbouw. Omdat bij het opstellen van de grondexploitatie Belvédère 2025 de gemeenteraad nog geen besluit had genomen over de tendervoorwaarden, is het resultaat hieruit (naar verwachting € 7,4 miljoen voordeel) ook niet meegenomen in deze grex.

Toprisico's

Het totale risico voor Belvédère op basis van de risicoanalyse bedraagt P.M...

Samenvatting scenario's:



Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Belvédère	PM	- 4,9 mln.	PM

6.3.2 STICHTING ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ ENCI GEBIED (SOME)

Projectgegevens

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

Doel van het PvT is de ontwikkeling van het ENCI-gebied na het stoppen van de mergelwinning (2018) en de oven (2019). ENCI zou op het bedrijventerrein de cementproductie op circa 11 ha voortzetten. De resterende 22 ha zou met (industriële) bedrijvigheid worden ingevuld. Een deel van het overgebied op 50+ NAP en een deel van de groeve op 38+ NAP is samengevoegd tot een overgangszone van circa 5 ha. Deze was bedoeld voor lichtere bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen. Zie ook paragraaf 3.4.1 ENCI Transformatiezone. Om dit proces te sturen, is door de partijen de Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied (SOME) opgericht. Het doel van SOME was de ontwikkeling van de gronden in de overgangszone en het bewaken van de voortgang en kwaliteit van het transformatieproces. De overgangszone zou door ENCI aan SOME worden overgedragen. Provincie Limburg, ENCI en de gemeente hebben als startkapitaal voor SOME een rentedragende lening verstrekt van € 250.000 per partij. De gemeente is in de periode 2014-2021 bestuurlijk vertegenwoordigd in de stichting door een extern persoon. Na het opstappen van de SOME-bestuurders eind 2021 heeft het college besloten de bestuurlijke vertegenwoordiging tijdelijk ambtelijk in te vullen.

Relevante besluiten/documenten

- Raadsbesluit 15 december 2009: instemming met het 'Plan van Transformatie ENCI-gebied'
- Collegebesluit 23 februari 2010: instemming met de 'Overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie' (ter kennisname voorgelegd aan de raad).
- Op 5 oktober 2010 heeft het college aan de raad verzocht zijn wensen en bedenking over de voorgelegde statuten van SOME kenbaar te maken.
- Raadsbesluit 21 december 2021: Bijstelling Plan van Transformatie ENCI-gebied.
- Raadsbesluit 27 september 2022: voorbereidingsbesluit met betrekking tot het ENCI-bedrijventerrein.
- Collegebesluit 31 januari 2023: Overeenkomsten Plan van Transformatie ENCI-gebied.
- Raadsbesluit 26 september 2023: voorbereidingsbesluit met betrekking tot het ENCI-bedrijventerrein.
- Collegebesluit 24 september 2024 Ruimtelijk Kader ENCI-bedrijventerrein en Ontwikkelkader ENCI-groeve.
- Collegebesluit 29 oktober 2024 Thematische wijziging Omgevingsplan ter bescherming industrieel erfgoed ENCI-gebied.

Stand van zaken



Vanwege gewijzigde omstandigheden heeft de gemeenteraad in december 2021 ingestemd met de Actualisatie Plan van Transformatie ENCI-gebied. Dit betrof onder meer het vervallen van zowel de ontwikkelende als de toezichthoudende rol van SOME en het opheffen van de stichting. 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.

In maart 2022 heeft ENCI het bedrijventerrein verkocht aan Limburg Real Estate (LRE). ENCI heeft daarbij tevens de openstaande PvT-verplichtingen en de lening aan SOME ad € 250.000 aan LRE overgedragen. Dit heeft geleid tot een samenhangend pakket van nieuwe overeenkomsten, waarin zowel de afspraken uit de Actualisatie PvT als de overname van de positie en verplichtingen van ENCI door LRE privaatrechtelijk zijn vastgelegd. Deze afspraken omvatten onder meer de uitwerking van de voorgenomen opheffing van SOME; de nieuwe samenwerkingsafspraken; de kwijtschelding van de lening aan SOME door Gemeente, Provincie en LRE; de overdracht van de overgangszone 50+ aan de gemeente; en de afspraken die de gemeente daarover heeft gemaakt met Provincie en LRE.

Het college is in februari 2023 deze overeenkomsten aangegaan op basis van het raadsbesluit van december 2021. Daarin is onder meer besloten tot het oninbaar afboeken van de lening aan SOME en vaststelling van de grondexploitatie voor de overgangszone 50+. Het eigendom van deze zone is in maart 2023 aan de gemeente overgedragen. Vanaf eind 2023 is de samenwerking en overlegstructuur tussen partijen conform de gemaakte afspraken in werking getreden.

De opheffing van SOME is vertraagd omdat de beoogde overdracht van Chalet D'n Observant, van SOME aan Natuurmonumenten, nog niet mogelijk was vanwege de juridische situatie. In 2024 is hiervoor een oplossing gevonden en hebben partijen overeenstemming bereikt over de overdracht. Als deze begin 2025 notarieel is afgehandeld, wordt aansluitend de opheffing van SOME finaal afgewikkeld. De liquidatie van SOME zal kostenneutraal kunnen plaatsvinden. Het risico van een gemeentelijke bijdrage aan een negatief eindresultaat (te delen door gemeente, provincie en LRE) komt daarmee te vervallen. De gemeentelijke deelneming in SOME eindigt bij de opheffing. Daarmee vervalt onderhavige onderdeel in de MPGV 2025. De mogelijke risico's inzake de gebiedsontwikkeling in algemene zin en de grondexploitatie van de overgangszone 50+ komen aan de orde in paragraaf 3.4.1.



6.4 Resultaten en conclusies

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2024	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat reële scenario (CW)
Belvédère	51,9 mln.	124,0 mln.	166,4 mln.	PM	-4,9 mln.

In het kader van de grex 2013 is door de raad een financiële achtervang van het Belvédère project vastgesteld. Deze achtervang is ten laste gebracht van het MJIP en bedraagt vanaf 2016 € 2,3 mln. per jaar.

Daar waar in 2013 nog sprake was van een geprognosticeerde onrendabele top (op eindwaarde) in orde van grootte van circa € 80 mln., in 2014 (MPGV 2013) van circa € 70 mln., in 2015 (MPGV 2014) circa € 65 mln., in 2016 (MPGV 2015) circa € 78 mln. Voor 2017 is de onrendabele top fors gedaald naar € 38,5 mln. (op eindwaarde), in 2018 (MPGV 2017) loopt de geprognosticeerde onrendabele top op naar € 43,3 mln. (op eindwaarde), in 2019 (MPGV 2018) is de onrendabele top berekend op € 43,8 mln. In 2020 (MPGV 2019) is op advies van de accountant de rentetoerekening in de grex veranderd. Tot en met de grex 2019 was het systeem dat in de grex een rekenrente gehanteerd werd van 4%. Het rentevoordeel dat in een jaar ontstond als gevolg van een lager betaalde werkelijke rente werd jaarlijks toegevoegd aan de rente-egaliseringsreserve. Met ingang van de grex 2020 wordt de opgebouwde rente-egaliseringsreserve ten gunste van de grex geboekt en de normatieve rekenrente van 4% is vervangen, op advies van onze adviseur EY, door een meer marktconform rentetarief van 0,5% per jaar. Hierdoor is de onrendabele top op eindwaarde afgenomen tot € 20,9 mln. (contante waarde € 20,7 mln.) (voor de vergelijking: de onrendabele top zou € 43,2 mln. zijn als de rekenrente 4% was gebleven). In 2021 (MPGV 2020) is de onrendabele top berekend op € 27,5 mln. contante waarde.

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

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

De onrendabele top Belvedere is met € 25,8 mln. afgenomen, de projectspecifieke risico's zijn op PM gesteld waardoor ook de benodigde weerstandscapaciteit van de deelneming Belvédère per saldo met € 27,8 ln. is afgenomen ten opzichte van de MPGV 2023.

De verbetering van het resultaat bij de MPGV 2024 van de deelneming Belvédère met € 25,8 mln. wordt met name veroorzaakt door hertaxaties van alle objecten, het langer open houden van de parkeergarage Sphinx Noord, positief effect van de rente en een hogere opbrengst van de parkeerplaats Fort Willem.

Voor de grex is nog steeds sprake van een financieel beheersbare situatie. De hoogte van de geprognosticeerde onrendabele top moet evenwel nog afgezet worden tegenover de opgaven die er nog liggen en de aannames die daarbij zijn gemaakt op het vlak van kosten en opbrengsten. Voorlopig is nog enige voorzichtigheid geboden. De benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Belvédère is gelijk aan het resultaat van het reële scenario van de MPGV 2024 en bedraagt € 4,9 mln. (contante waarde) + PM aan risico's.



De gemeentelijke deelneming in SOME wordt beëindigd bij de opheffing. Notariele afwikkeling hieran vindt plaats begin 2025. Onderhavige onderdeel in de MPGV komt daarmee te vervallen in de MPGV 2025.

De totaal benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente met betrekking tot de deelnemingen bedraagt € 4,9 mln + PM.



7. VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

7.1 Inleiding

Naast de bouwprojecten omvat het vastgoedbeleid de vastgoedexploitatie van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. De huidige gemeentelijke vastgoedportefeuille heeft betrekking op:

- Gemeentelijke eigendommen in de vorm van opstallen/ vastgoedobjecten;
- Gemeentelijke eigendommen in de vorm van grond.

7.1.1 Samenstelling en omvang vastgoedportefeuille

Het vastgoed in de gemeente Maastricht onderscheidt zes categorieën vastgoed, waarbij het maatschappelijk vastgoed drie subcategorieën kent:

1. Huisvesting voor de eigen bestuurlijke en ambtelijke organisatie;
2. Onderwijs (primair, voortgezet en speciaal);
3. Maatschappelijk vastgoed:
 - Culturele voorzieningen;*
 - Welzijnsvoorzieningen;*
 - Sportgebouwen en terreinen;*
4. Overig vastgoed, onder andere commercieel vastgoed (woningen, winkels, kantoren);
5. Tijdelijk beheer van verworven gebouwen en gronden, objecten ten behoeve van de bouwgrondexploitatie (BGE);
6. Onbebouwde terreinen (OOG).

In onderstaande tabel is de totale gemeentelijke vastgoedportefeuille weergegeven in aantallen, de m² BVO en de waarden:

Categorie	Aantal objecten	m ² BVO	Boekwaarde 01.01.2025	WOZ-waarde 2024
1. Eigen huisvesting	10	64.999		
2. Onderwijs (incl. gymnastieksalen)	83	120.862		
3a. Culturele voorzieningen	37	49.010		
3b. Welzijnsvoorzieningen	zie 3 a	Zie 3a		
3c. Sportgebouwen en terreinen	36	37.858		
4. Overig vastgoed o.a. commercieel en MECC	98	191.904		
5. Gebouwen en gronden tijdelijk beheer **	NVT	NVT		
6. Onbebouwde terreinen incl. overig	908	NVT		



TOTAAL	1.172	464.633	€ 257.597.373	€ 295.514.000
---------------	--------------	----------------	----------------------	----------------------

* De WOZ-waarde en boekwaarde van de Randwycksingel 22 en Ankerkade 275 zijn, idem aan MPGV 2018-2024, meegenomen bij gemeentelijke huisvesting. De panden zijn echter gerubriceerd onder overig vastgoed o.a. commercieel en MECC aangezien het kantorenlocaties betreffen waar ook derden huren.

** Boekwaarde omvat Geusseltstadion en Boulodrôme, WOZ-waarde betreft vanaf 2022 Geusseltstadion én Boulodrôme; van overige sportaccommodaties is de boekwaarde v.w.b. het eigenarendeel meegenomen bij Vastgoed, en het gebruikersdeel bij Maastricht Sport.

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

Het tijdelijk beheer van verworven gebouwen en gronden, objecten ten behoeve van de bouwgrondexploitatie, categorie 5 (hieronder vallen onder andere de gronden voor het A2-project), zijn in dit hoofdstuk volledig buiten beschouwing gelaten en worden waar mogelijk meegenomen in de risicoanalyses van bouwgrondexploitatie.

7.1.2 Algemene introductie deelportefeuilles

In onderstaande paragraaf worden de deelportefeuilles kort toegelicht.

7.1.2.1 Onderwijshuisvesting (primair, voortgezet en speciaal)

Algemeen

In tegenstelling tot de andere vastgoed-objecten zijn de schoolgebouwen geen juridisch eigendom van de gemeente. De bekostiging van de stichting van schoolgebouwen verloopt via de gemeente. De schoolbesturen zijn juridisch eigenaar. De gemeente heeft daarentegen wel het zogenaamd economisch claimrecht. Dit betekent dat wanneer het schoolbestuur een schoolgebouw “om niet teruggeeft” aan de gemeente, het gebouw vervolgens aan de onderwijsfunctie wordt onttrokken. Dit gebeurt in de regel omdat de locatie of een deel van het schoolgebouw vanwege de daling van het aantal leerlingen niet langer benodigd is of dat er sprake is van een herschikkingsoperatie. De gemeente is vervolgens vrij om een andere invulling aan het gebouw te geven dan wel het gebouw af te stoten. Het (financiële) risico van een nieuwe invulling komt daarmee ook volledig bij de gemeente te liggen.

De portefeuille onderwijshuisvesting beschikt per 01.01.2025 over 83 objecten. Tot deze panden onderwijshuisvesting behoren: schoolgebouwen die in eigendom zijn van schoolbesturen inclusief dislocaties en nevenvestigingen, panden (tijdelijk) zonder onderwijsbestemming (door bijvoorbeeld leegstand of een multifunctionele accommodatie), bewegingsonderwijs gerelateerde binnensportaccommodaties en gymzalen behorende bij een schoolgebouw (inpandig/onder één dak). Niet tot panden onderwijshuisvesting behoren de eventuele huurpanden/units voor tijdelijke onderwijsvoorzieningen.

7.1.2.2 Sportaccommodaties

Algemeen

De portefeuille sportaccommodaties bestaat per 01.01.2025 uit het Geusseltstadion, de Boulodrôme en het eigenarendeel van de binnen- en buitensportaccommodaties.

In de sportaccommodaties kan onderscheid worden gemaakt in:

- Buitensportaccommodaties;
- Binnensportaccommodaties (niet-onderwijs gerelateerd);



- Geusseltbad;
- Geusseltstadion.

Conform de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2022 worden de sportaccommodaties op kostprijs dekkende basis bij de uitvoeringsorganisatie Maastricht Sport in gebruik gegeven middels een gebruikersovereenkomst. Via de begroting zijn structureel budgetten voor kosten van beheer, eigenarenonderhoud, belastingen en verzekeringen aan Vastgoed beschikbaar gesteld.

7.1.2.3 Bebouwd onroerend goed (BOG)

Algemeen

Per 1 januari 2025 bedraagt de totale bruto vloeroppervlakte van de BOG-portefeuille inclusief het MECC-complex circa 300.000 m² BVO.

Uitgangspunt voor de vastgoedexploitatie is dat de portefeuille als geheel minimaal kostendekkend is (Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2022). Primair wordt getracht op objectniveau kostendekkendheid te realiseren. Indien dit niet afdoende is, wordt er gestreefd om zo veel mogelijk verlieslijdende objecten af te stoten (te verkopen) of een andere invulling te geven. De dan nog resterende tekorten komen ten laste van het gemeente brede exploitatieresultaat, wat overigens ook geldt voor eventuele overschotten op positieve pandexploitaties.

7.1.2.4 Onbebouwd Onroerend Goed (OOG)

Algemeen

De benaming 'onbebouwde terreinen' heeft betrekking op de staat van de terreinen bij aanvang van de exploitatie (verhuur, verpachting, erfpacht) en niet noodzakelijkerwijs op de huidige staat. Nagenoeg alle erfpachtterreinen zijn door de erfpachters voorzien van opstallen.

De portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed (hierna te noemen OOG) bestaat per 01.01.2025 uit circa 908 objecten.

	Type object	Aantal	Boekwaarde	Jaar opbrengst
1	Grond (pacht, gebruik, volkstuin, erfpacht)	889		1.757.500
2	Grond tankstations (huur)	5		70.000
3	Grond (jacht/visrecht)	5		Zit in 1.
4	Parkeergarages	10		2.180.000
5	Overig (vml.NIEGG's)			n.v.t.
	TOTAAL OOG	909	31.436.980	€ 4.007.500

7.1.3

In deze paragraaf wordt op hoofdlijnen het beleid omschreven dat relevant is voor de gehele vastgoedportefeuille. Per deelportefeuille wordt mogelijk nog specifiek beleid gemeld dat van toepassing is op de betreffende deelportefeuille.

7.1.3.1 Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2022

De kadernota grond- en vastgoedbeleid is in 2022 herijkt en opnieuw vastgesteld. Het grond- en vastgoedbeleid is een ondersteunend middel voor het verwezenlijken van diverse ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke doelen in de fysieke leefomgeving. De plaats en de rol van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is om faciliterend en ondersteunend te zijn aan de sectorale beleidsdoelstellingen door, waar gewenst of noodzakelijk bevonden, te voorzien in de huisvestingsbehoefte. Gemeentelijk



Vastgoed wordt derhalve ingezet als middel om sectoraal beleid te ondersteunen. Om deze rol volwaardig en transparant te kunnen vervullen, zijn ook (spel) regels, beleidsregeling nodig hoe met het gemeentelijke Vastgoed dient te worden omgegaan. Vergelijkbaar als bij het grondbeleid wordt ook bij het vastgoedbeleid het inzetten van de vastgoedportefeuille noodzakelijk geacht om bij te dragen aan het realiseren van de opgaven en ambities zoals opgenomen in de Omgevingsvisie en beleidsdoelstellingen.

Ten aanzien van het vastgoedbeleid is in de kadernota het uitgangspunt van kostendekkende exploitatie herbevestigd. Daarnaast zijn in de kadernota o.a. de volgende onderwerpen verder uitgewerkt:

Sluitende business case bij nieuwe vastgoedinvesteringen in combinatie met sluitende exploitatie of nieuwe Vastgoed aankopen waarbij bij grote majeure vastgoedontwikkelingen ook de integrale benadering rondom maatschappelijk rendement betrokken kunnen worden;

- De wijze van berekening van de kostprijs huur;
- Subsidie in relatie tot kostprijsdekkende huur maatschappelijk Vastgoed;
- Kader herbestemmen van vrijkomend gemeentelijk Vastgoed;
- Verkoop van vastgoedobjecten waarbij ook specifiek aandacht voor Optievergoeding en Meerwaardenclausule;
- Pacht en aankoop van agrarische gronden als compensatie/ruilgronden;
- Raakvlakken met ander beleid zoals o.a. inzet Leegstandsbeheer t.b.v. het faciliteren in broedplaatsen, vrijplaatsen en ateliers;
- Het Meerjaren planmatig onderhoud (MJOP);
- Verduurzaming van de vastgoedportefeuille;
- Kaders en besluitvorming met betrekking tot vastgoedinvesteringen.

7.1.3.2 Financiële verordening

In 2023 is de nieuwe financiële verordening door de gemeenteraad vastgesteld. Nieuwe vaststelling was noodzakelijk om congruent te blijven met o.a. de kadernota grond- en vastgoedbeleid 2022, de budgethoudersregeling 2023 en het nog vast te stellen nieuwe inkoop- en aanbestedingsbeleid. In deze verordening heeft de Raad de uitgangspunten voor het financieel beleid, alsmede voor het financiële beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie vastgesteld. Hiermee geeft de Raad de financieel -administratieve kaders aan waarbinnen het college haar bestuur voert. Door kaders te stellen in de financiële verordening kunnen Raad en college aanvullende afspraken maken over het begrotingsproces, de invulling van het budgetrecht van de raad en de verantwoording daarover. De Raad krijgt daarmee beter zicht en vat op de besteding van het geld.

Voor het gemeentelijk vastgoed betreft dit onder andere de uitgangspunten inzake afschrijvingstermijnen voor investeringen in nieuwbouw of renovatie, het toepassen van onderhoudsvoorzieningen ten aanzien van programmatisch onderhoud en richtlijnen ten aanzien van aan- en verkopen. Hierbij wordt aangegeven welke bevoegdheden het College van B&W heeft en welke bevoegdheden de Raad heeft.

Naast de richtlijnen en uitgangspunten van de financiële verordening, zijn ook de richtlijnen van het Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV) van toepassing op de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Anders dan de financiële verordening, zijn deze BBV-richtlijnen landelijk vastgesteld, waarbij de belangrijkste richtlijnen voor de vastgoedportefeuille zijn opgenomen in de notitie Materiële Vaste Activa (MVA). In paragraaf 10.2.4 wordt dit nader toegelicht.

7.1.3.3 Planmatig groot onderhoud/ MJOP

Conform de richtlijnen van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is er een paragraaf over duurzame kapitaalgoederen opgenomen in de jaarrekening. In deze paragraaf worden jaarlijks de uitgangspunten voor het onderhoud van de gemeentelijke vastgoedportefeuille vastgesteld door de Raad.



Het planmatige grootonderhoud van het gemeentelijk vastgoed wordt uitgevoerd op basis van meerjaren onderhoudsplanningen, welke zijn opgesteld volgens de NEN 2767-methodiek. Deze methodiek, die staat voor de systematische beoordeling van de technische staat van gebouwonderdelen, zorgt ervoor dat onderhoudsbehoeften objectief en consistent worden vastgesteld. De plannen worden vastgelegd in een geautomatiseerd systeem om een efficiënte uitvoering en monitoring mogelijk te maken. Naast het planmatige onderhoud wordt ook preventief en correctief onderhoud uitgevoerd.

Preventief onderhoud heeft als doel het regelmatig controleren en onderhouden van gebouwonderdelen, zoals daken en cv-ketels. Dit stelt de gemeente in staat om potentiële storingen vroegtijdig te identificeren en te verhelpen voordat deze zich voordoen. Correctief onderhoud, ook wel calamiteitenonderhoud genoemd, wordt uitgevoerd bij onverwachte storingen, zoals dak lekkages, stroomuitval of het ontbreken van (warm) water. Dit type onderhoud richt zich op het snel herstellen van acute problemen die de werking van het gebouw verstoren.

Mutatieonderhoud wordt uitgevoerd bij huurderswisselingen. Dit onderhoud houdt in dat de betreffende objecten worden geïnspecteerd, gebreken worden hersteld en eventueel noodzakelijk planmatig onderhoud wordt uitgevoerd. Dit wordt juist op dat moment gedaan omdat het object tijdelijk niet in gebruik is. Op deze manier wordt optimaal gebruik gemaakt van de leegstand om achterstallig onderhoud te voorkomen en de kwaliteit van het vastgoed te waarborgen.

De onderhoudsplanningen worden elke vijf jaar geactualiseerd op basis van nieuwe bouw- en installatietechnische inspecties, die worden uitgevoerd door gekwalificeerde experts. Na actualisatie worden de plannen door de gemeenteraad vastgesteld. De laatste actualisatie vond plaats in het vierde kwartaal van 2020, met het oog op de uitvoeringsperiode 2021-2025. Per vastgoedobject wordt de huidige staat van onderhoud gedocumenteerd en wordt vastgelegd welk onderhoud jaarlijks uitgevoerd moet worden om de staat van het object te behouden en te zorgen voor minimaal een conditiescore van 3, conform de NEN 2767-norm. Deze conditiescore staat voor een redelijke kwaliteit, waarbij incidentele storingen kunnen optreden, maar er geen sprake is van achterstallig onderhoud. In het eerste kwartaal van 2025 vinden herinspecties plaats waarna nieuwe plannen vastgesteld kunnen worden voor de uitvoeringsperiode 2026-2030.

7.1.3.4 Integraal accommodatiebeleid

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

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

In januari 2018 is een ondersteuningsregeling vastgesteld ten aanzien van de gemeenschapshuizen. Deze uitgangspunten zijn ook als zodanig opgenomen in de kadernota grond- en vastgoedbeleid 2022. In 2019 is gestart met het project "verbetering subsidieverstrekking". De Raad heeft de nieuwe Algemene Subsidieverordening medio 2020 vastgesteld. Het resultaat van dit project is standaardisering van de formele processen in het kader van subsidieverstrekking. Als een gevolg hiervan zal de Ondersteuningsregeling gemeenschapshuizen aanpassing behoeven. In het najaar van 2022 is hiervoor een bestuursopdracht geformuleerd om niet alleen de ondersteuningsregeling aan te passen maar ook om beleid ten aanzien van gemeenschapshuizen te maken. Daarmee wordt ook



uitvoering gegeven aan de Sociale visie Maastricht 2040 en aangehaakt aan de Omgevingsvisie Maastricht 2040.

Het beleid biedt kaders voor de gemeenschapshuizen bij het faciliteren van samen- en zelfredzaamheid, terwijl er tegelijkertijd aandacht zal zijn voor de toenemende vraag naar sociaal-maatschappelijke hulp in een complexer wordende en individualiserende samenleving – dit vereist een nieuwe manier van denken over de gemeenschapshuizen. Ook wordt hiermee uitvoering gegeven aan het coalitieakkoord 2022-2026, met name op het terrein van 'veerkrachtige wijken', door verbinding in de stad, tussen de inwoners van Maastricht, te faciliteren en zorg en ondersteuning dichterbij in de buurt, met meer samenhang en doelmatiger te organiseren (meer sociale cohesie in de stad).

Doel van het herzien van de ondersteuningsregeling voor de gemeenschapshuizen is het geven van handvatten voor sturing en besluitvorming in concrete gevallen (betere sturing en besluitvorming). De planning was om in 2023 beleidsvoorstellen op te leveren die ambtelijk akkoord zijn bevonden. Dit is echter niet gelukt. In 2024 heeft dit geresulteerd in een bestuursopdracht die ontmoetingsplekken in bredere zin adresseert: waar willen wij ontmoetingsplekken faciliteren en/of ondersteunen? Onder die ontmoetingsplekken vallen, niet alleen gemeenschapshuizen, maar ook huiskamers, kinderboerderijen enzovoorts. Daarbij heeft het college tevens de wens uitgesproken om te 'ontdubbelen' Dit wil zeggen dat er meer en waar mogelijk gekeken wordt de reeds organische ontmoeting(splek) in de buurt te faciliteren en daar waar er meerdere plekken zijn deze logisch te (her) ordenen op basis van de behoefte van de buurt en om ontmoetingsplekken meer op één locatie te concentreren.

Het beleidsplan Sociale Ontmoetingsplekken is hiervoor in voorbereiding. In dit plan is het ontzorgen en ondersteunen van besturen van gemeenschapshuizen/ontmoetingsplekken een belangrijk speerpunt. Het beleidsplan Sociale Ontmoetingsplekken wordt in juni 2025 aan de raad aangeboden.

7.1.4 Algemene ontwikkelingen

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

Duurzaamheid, paragraaf 7.1.4.1;

Toegankelijkheid, paragraaf 7.1.4.2;

Eigenbouwerschap, paragraaf 7.1.4.3.

Demografische druk, paragraaf 7.1.4.4

7.1.4.1 Duurzaamheid

Het verduurzamen van de vastgoedportefeuille is een strategisch speerpunt en vormt een cruciale pijler in het beheer ervan. In de onderstaande paragrafen worden verschillende aspecten toegelicht die hier onderdeel van uitmaken.

Bij het (eigenaars)onderhoud probeert de gemeente rekening te houden met het feit dat men voor een enorme verduurzamingsopgave staat. 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. De markt is nog te zeer in beweging om nu vast in te zetten op één specifieke oplossing, maar de wettelijke regelgeving wordt uiteraard wel nauwlettend gevolgd.

Het maken van sprongen in energie labels of zelfs het energieneutraal maken van de vastgoedportefeuille is een zeer grote opgave. Op dit vlak zijn afgelopen jaren diverse sporen uitgezet, mede in navolging van het coalitieakkoord 2018-2022, waarbij tijdens natuurlijke vervangmomenten wordt gepoogd duurzame oplossing in te zetten (voor materialen en installaties die vernieuwd moeten worden, wordt zo mogelijk naar een duurzamer alternatief gezocht). Dat de budgetten het nu niet



toelaten om al het vastgoed 100% te verduurzamen (energieneutraal te maken) neemt niet weg dat de gemeente, daar waar mogelijk, bij het reguliere onderhoud, zoals hiervoor vermeld, zo veel mogelijk al voor duurzame oplossingen kiest.

Ten aanzien van duurzaamheid vormt het coalitieakkoord 2022-2026, getiteld *“Maastricht, stad van verbondenheid”*, het fundament voor de verduurzamingsinspanningen vanaf 2023 en de komende jaren. De daarin geformuleerde doelstellingen omvatten onder andere de installatie van zonnepanelen en de ambitie om in 2030 een 100% klimaat neutrale gemeentelijke organisatie te zijn. Deze doelstellingen fungeren als belangrijke aanjagers van de duurzame ambities. Het voornaamste focuspunt ligt op het reduceren van de CO₂-uitstoot in de komende jaren, met als einddoel een klimaat neutrale organisatie in 2030. Waar het mogelijk is, wordt gestreefd naar een volledige CO₂-reductie, en waar dit niet haalbaar is, zal compensatie worden ingezet om een netto-uitstoot van 0 te realiseren.

Om deze ambities te verwezenlijken, is in 2023 gestart met de ontwikkeling van een strategienota *“Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed”*, die door de gemeenteraad in februari 2025 is vastgesteld. Op basis van deze nota kunnen vanaf 2026 gerichte beleidskeuzes worden gemaakt, ondersteund door een gedegen afweging van onder andere beleidskaders en financiële aspecten, met het uiteindelijke doel om klimaatneutraliteit binnen de vastgoedportefeuille te bereiken. De strategienota biedt de mogelijkheid om verschillende scenario's door te rekenen via een dashboard, waarmee weloverwogen keuzes kunnen worden gemaakt met betrekking tot CO₂-neutraliteit, kosteneffectiviteit en andere relevante factoren.

7.1.4.2 Toegankelijkheid

Maastricht wil een inclusieve stad wil zijn. De optimale toegankelijkheid van gebouwen waar de gemeente voor verantwoordelijk is, is daarbij als doelstelling opgenomen. 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 middels een plan van aanpak waarmee college en raad in 2021 hebben ingestemd. Dit plan van aanpak dient ter uitvoering van de bouwkundige aanpassingen om de toegankelijkheid van de 10 gemeentelijke panden te verbeteren en te komen tot een aanpak voor de overige portefeuille. Dit betreft: Centre Ceramique, Beeldsnijdersdreef 21 (Sporthal Belfort), Boschstraat 5 (Muziekgieterij), Mosae Forum, Kapelaanstraat 71 (gemeenschapshuis Itteren), Kleine Staat 1 (Maastricht Marketing, Edisonstraat 4 (Trefcentrum), Malpertuisplein 60 (Opera Zuid) en Malbergsingel 60 (Centre Manjefiek).

Hierbij kan men denken aan de volgende bouwkundige aanpassingen: bewegwijzering voor slecht zienden, aanbrengen of aanpassen van mindervaliden toiletten, spraakaanduiding in en van liften, trapleuningen, automatische deuren, ringleidingen, etc.

Inmiddels zijn in 2 van de 10 gebouwen reeds voorzieningen aangebracht als onderdeel van geplande verbouwings-/ renovatiewerkzaamheden. De uitvoering van de maatregelen om toegankelijkheid te verbeteren bij de resterende 7 panden bevindt zich in de afrondende fase. De oplevering van de werkzaamheden staat gepland voor eind april 2025. In overleg met de gebruikers is de planning herzien, de werkzaamheden zijn zo ingepast dat er voor de gebruikers de overlast tot een minimum beperkt is. De aanpassingen voor Mosae Forum (het laatste pand) worden opgenomen in de geplande verbouwingswerkzaamheden waarvoor binnenkort de voorbereiding start.

7.1.4.3 Eigenbouwerschap

In paragraaf 10.2.4 is opgemerkt dat de gemeente Maastricht door de belastingdienst voor diverse werkzaamheden wordt aangemerkt als eigenbouwer en welke maatregelen de gemeente dan moet treffen (o.a. de verleggingsregeling). Tevens kunnen onderhoudswerkzaamheden die de gemeente zelf uitvoert in aanmerking komen voor de regeling eigenbouwerschap. In 2020 is bekeken in hoeverre de gemeente Maastricht bij onderhoudswerkzaamheden kan worden aangemerkt als eigenbouwer. De uitwerking hiervan is reeds opgenomen in subparagraaf 10.2.4.



Zoals ook in subparagraaf 10.2.4 is aangegeven achten wij door het toepassen van risicomanagement en dit ieder jaar te blijven monitoren, het voldoende om vooralsnog geen extra maatregelen toe te passen inzake eigenbouwerschap bij grote planmatige ‘onderhoudswerkzaamheden die verder gaan dan het enkel in stand houden van een gebouw’ (schilderwerkzaamheden, vervangende dak werkzaamheden en vervangende installatiewerkzaamheden).

7.1.4.4 Demografische druk

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

Onderwijshuisvesting

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

Leerlingenprognoses

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

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

Speciaal –en voortgezet speciaal onderwijs

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

Ondanks alle inzet ten behoeve van passend onderwijs c.q. inclusief onderwijs (zoveel mogelijk kinderen binnen een reguliere setting/omgeving behouden, evt. met lichte (zorg)ondersteuning), is het aantal afgegeven toelaatbaarheidsverklaringen en sindsdien dus het aantal leerlingen de afgelopen jaren in regionaal verband toegenomen. Deze ontwikkeling is ook waarneembaar op landelijk niveau. Er wordt landelijk en in de regio Zuid-Limburg onderzoek gedaan naar de oorzaak hiervan. Binnen de gemeente Maastricht worden deze ontwikkelingen door het Domein Sociaal gevolgd.

Ruimtebehoefte demografische ontwikkeling primair onderwijs

Vanwege de verwachte toename van het aantal leerlingen krijgen de komende jaren een aantal scholen te maken met een capaciteitstekort. Deze aanvullende ruimtebehoefte wordt meegenomen in de nieuwbouw, renovatie of vernieuwbouw plannen van de desbetreffende school.

In 2024 is OBS De Binnenstad opgenomen in het Programma en Overzicht om de capaciteit uit te breiden vanwege een groeiend leerlingaantal.

Ruimtebehoefte inclusief onderwijs

In het kader van de inclusie gedachte, speciaal onderwijs in of nabij het regulier onderwijs, is in zowel het geactualiseerde IHP PO als het IHP VO een project opgenomen welke in de komende vier jaren gerealiseerd dient te worden.



Primair onderwijs

Kindcentrum Wyck wil graag samen met speciaal basisonderwijs De Talentuin en kindpartner Samen Spelen in één gebouw. Het voormalige Kumulus gebouw aan de Sint Maartenspoort 2 wordt hier door betrokkenen partners als geschikt gezien. In de actualisatie van het IHP primair onderwijs is de inclusie gedachte op deze locatie omarmd. In 2025 zal de gemeente samen het betreffende schoolbestuur en kindpartner de plannen verder uitwerken tot een definitief haalbaarheidsonderzoek een (financiële) businesscase. Zie ook Sint Maartenspoort 2.

Voortgezet onderwijs

Het IvOO is een voorziening voor kinderen die een indicatie hebben voor het speciaal onderwijs maar die met extra ondersteuning binnen het regulier onderwijs een diplomalijn kunnen volgen. Het IvOO is momenteel in en nabij het Bonnefanten gehuisvest. Voor een deel is het IvOO gehuisvest in tijdelijke units. In het IHP VO is nieuwbouw voorzien nabij de nieuwe vmbo-havo school welke is voorzien op de Bemelergrubbe. In de tussenliggende periode worden tussen MosaLira en LVO afspraken gemaakt over de mogelijkheden om het IvOO binnen het Bonnefanten te kunnen huisvesten.

Sportaccommodaties

Ruimtebehoefte bewegingsonderwijs

Naast dat de leerlingenaantallen invloed hebben op de ruimtebehoefte van onderwijsvoorzieningen bepaalt dit ook de omvang van de benodigde voorzieningen voor bewegingsonderwijs. De geprognostiseerde toename van het aantal leerlingen voor zowel het basisonderwijs als het voortgezet onderwijs betekent dat de binnensportvoorzieningen worden vernieuwd en in stand worden gehouden. Binnen het gebied Binnenstad is er een capaciteitstekort voorzien. In de actualisatie van het IHP primair onderwijs is dan ook opgenomen dat er een onderzoek dient plaats te vinden om de huidige capaciteit binnen dit gebied te onderzoeken.

Bij de nieuwbouw- en uitbreidingsplannen voor het voortgezet onderwijs is in het IHP VO rekening gehouden met de benodigde capaciteit aan sportvoorzieningen voor het Voortgezet Onderwijs.

Ruimtebehoefte gebruik binnensportaccommodaties door verenigingen

Diverse ontwikkelingen zoals vergrijzing, veranderende sportvoorkeuren etc. kunnen gevolgen hebben voor het aantal sportverenigingen die in de avonden en weekenden gebruik maken van binnensportaccommodaties. Een eventuele afname zal kunnen leiden tot afstoten van binnensport accommodaties welke alleen worden gebruikt door verenigingen niet gebruikt worden voor bewegingsonderwijs (zorgplicht). Hierdoor kan besloten worden om binnensportaccommodaties af te stoten die daardoor terugvallen naar de Afdeling Vastgoed. In dit geval zal een andere aanwending c.q. bestemming moeten worden gevonden. Het risico hierop is door de recente raadsvoorstellen IHP PO, VO en binnensportaccommodaties op dit moment zeer klein en derhalve pm.

BOG

In tegenstelling tot de Sport- en onderwijsportefeuille, is bij onderhavig vastgoedportefeuilledeed nog weinig tastbaar effect te merken van demografische druk. Wat wel een risico is, zijn de vrijkomende schoolgebouwen die, zodra ze de onderwijsbestemming verliezen, naar onderhavige portefeuille worden overgedragen. Bij interne overheveling geldt als uitgangspunt dat er in principe een sluitende objectexploitatie moet zijn. Indien dit niet mogelijk is, zal gekoerst worden op verkoop vanuit de onderwijsportefeuille. In 2021 is wel een voormalige gymzaal in Mariaberg overgedragen die onderdeel uitmaakt van het gebouwencomplex Anjelieren-/Gentiaanstraat. Hiervan blijkt dat deze ook moeilijk te verhuren is. Vooralsnog worden hier nu geen directe risico's op korte termijn verwacht.

7.2 Risico's



In paragraaf 1.2 is de aanpak en de systematiek van het risicomanagement reeds toegelicht. Anders dan bij de projecten wordt er voor de vastgoedportefeuille geen scenarioanalyse uitgevoerd. Alleen het reële scenario wordt uitgewerkt. Voor het bepalen van de toprisico's bij het bezit, beheer en exploiteren van gemeentelijk vastgoed, is mede gekeken naar het rapport van Twynstra Gudde uit 2016 ³. In deze rapportage wordt een lijst van 18 risico's benoemd, waaruit een zevental toprisico's zijn gefilterd. Ook voor de vastgoedportefeuille worden van deze risico's de belangrijkste benoemd en nader toegelicht. Daarnaast is begin 2020 een nieuw risico opgedoken als gevolg van de Coronacrisis (paragraaf 10.2.4).

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

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

De overige toprisico's worden per deelportefeuille nader toegelicht:

- Politieke besluitvorming, paragraaf 7.2.4;
- Leegstand en bezetting van accommodaties, paragraaf 7.2.5;
- Herontwikkelingspanden, paragraaf 7.2.6;
- Verkopen, paragraaf 7.2.7

7.2.1. Duurzaamheid

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

Algemeen

De duurzaamheidsdoelen van de gemeente zijn helder geformuleerd: het streven naar klimaatneutraliteit in 2030 en het realiseren van een gasloze situatie per 2050. Om deze ambitieuze doelstellingen te behalen, is een substantiële extra investering nodig, zowel in termen van uren als financiën, boven op de reguliere programma's. Tot in 2024 waren er echter geen extra middelen specifiek voor duurzaamheid voorzien.

Om toch concrete stappen te kunnen zetten, is in 2024 begonnen met de ontwikkeling van een strategienota. Deze nota, ondersteund door gedegen onderzoek en een bijbehorend dashboard, biedt inzicht in de omvang van de verduurzamingsopgave voor de komende jaren. Het resultaat is een duidelijk overzicht van de financiële benodigdheden, gekoppeld aan een gestructureerd tijdspad voor de uitvoering van de benodigde maatregelen.

De strategienota is opgesteld in samenwerking met de Brink Groep en heeft als doel de verduurzamingsopgave voor de komende jaren effectief te beheren, in lijn met het gemeentebrede beleid, zoals eerder beschreven. Sinds de start van 2024 is de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed goed op gang gekomen. Het duurzaamheidsdashboard is inmiddels afgerond, en er is een raadsinformatieavond georganiseerd waarin het verduurzamingsbeleid voor zowel de organisatie als het vastgoed werd gepresenteerd.

In februari 2025 is de strategische nota "*Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed*" ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad. Momenteel wordt er gewerkt aan een globale planning voor de panden die tot 2030 verduurzamingsmaatregelen ondergaan. Na deze planning zal per object verder worden ingegaan op de specifieke maatregelen en een Plan van Aanpak (PvA) worden opgesteld voor de uitvoering. Tegelijkertijd worden parallel diverse aanbestedingen voorbereid om geschikte contractpartijen te selecteren die de uitvoering van de verduurzamingsplannen kunnen realiseren.

³ Rapport Twynstra Gudde, Onderzoek Risicomanagement Gemeentelijk vastgoed 2016



Verder is in 2023 een projectleider aangesteld, die binnen vastgoed verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de verduurzaming van de diverse objecten. Deze projectleider is in 2024 gestart met het uitvoeren van maatregelen in het vastgoed waarin de gemeente zelf gehuisvest is (EED-maatregelen), als ook zaken voortgekomen uit subsidie aanvragen (o.a. DUMAVA 2e en 3e tranche) en de maatregelen die voortkomen uit de eerdergenoemde strategische nota.

Voor de verduurzaming van het vastgoed zijn niet voor alle zaken claims noodzakelijk. In 2023 is voor 17 panden een DUMAVA-subsidie aangevraagd welke voor 6 panden is toegekend. De uitvoering van deze maatregelen is zo goed als afgerond in Q1 2025. In 2024 is voor 9 panden DUMAVA-subsidie aangevraagd welke voor 7 is toegekend. Deze maatregelen zullen in 2025 en 2026 worden opgepakt voor uitvoering.

De verduurzaming van maatschappelijk vastgoed wordt deels gedekt vanuit DUMAVA-subsidies (2^e en 3^e tranche), ter hoogte van € 210.173 aangevuld met middelen uit het noodfonds ter hoogte van € 1.573.000 en/of MJOP's (voorziening BOG).

Voor de uitvoering van de maatregelen uit de EED's alsook het opstellen van nieuwe energiescans voor het overige vastgoed is een budget van 1.2 miljoen beschikbaar vanuit de begroting.

In de praktijk betekent het aanvragen, en ontvangen, van duurzame subsidies (o.a. DUMAVA) en het intern vrijkomen van de budgetten uit het noodfonds dat er wel al zaken in de uitvoering gezet zijn.

Het moge duidelijk zijn dat de opgave tot verduurzaming een grote financiële claim gaat betekenen voor de gemeente Maastricht. Om in 2030 een klimaat neutrale organisatie te zijn, zijn eerdergenoemde middelen niet afdoende. Een eerste doorkijk naar 2030 leert dat er gemiddeld 4-5 miljoen per jaar benodigd zal zijn. Vanaf 2026 t/m 2030 zal er jaarlijks € 2,6 mln. extra beschikbaar komen via de programmabegroting om de verduurzaming verder structureel vorm te geven, waarbij in 2026 incidenteel € 1,875 mln. extra vrijkomt voor de verduurzaming van het Natuurhistorisch Museum.

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

- Personeel, materiaal en materieel. Aangezien het hele land de plicht heeft om te verduurzamen ligt er een grote claim bij alle installatietechnische bedrijven maar ook bij alle toeleveranciers. Dit levert lange levertijden op en kan ervoor zorgen dat de verduurzaming een langere doorlooptijd kent dan gewenst.
- Netcongestie. Het stroomnet zit vol. De weg om van het gas af te komen middels elektrificatie is op dit moment een moeilijk begaanbaar pad. Extra aansluitingen om meer vermogen te krijgen of het koppelen van PV-panelen is een uitdaging en kan lang niet altijd plaatsvinden. Complete projecten kunnen hierdoor (qua electriciteitsvraag) on hold komen te staan.

Onderwijshuisvesting

De gemeente heeft bij de actualisatie van het IHP primair onderwijs en het IHP voortgezet onderwijs middelen beschikbaar gesteld om bij nieuwbouw te streven naar Energie Neutrale gebouwen en Frisse scholen klasse B. Deze ambitie ligt hoger dan de wettelijke eis om scholen Bijna Energie Neutraal te bouwen. In geval van renovatie zal worden gestreefd naar het hoogst haalbare kwaliteitsniveau.

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. Over deze bijdrage zijn afspraken gemaakt en vastgelegd in de Verordening voorzieningen huisvesting gemeente Maastricht 2021.



7.2.2 Veiligheid aan gebouwen

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

Algemeen

De (on)veiligheid van gebouwen blijft een actueel en belangrijk thema, vooral gezien recente incidenten die de kwetsbaarheid van gemeentelijke gebouwen benadrukken. In 2022 werden meerdere gemeentelijke gebouwen in Amsterdam tijdelijk gesloten vanwege gebreken in de brandveiligheidsinstallaties, wat de urgentie van het waarborgen van de veiligheid van gemeentelijk vastgoed onderstreepte. Dergelijke incidenten benadrukken het belang van het vastleggen van duidelijke verantwoordelijkheden en het zorgen voor adequaat risicomanagement.

Binnen de gemeente Maastricht moeten twee zeer grote en belangrijke objecten, het MECC (Maastricht Exhibition and Conference Centre) en het Geusseltstadion, voldoen aan de NTA 8790-norm. Deze norm richt zich op het brandveiligheidsbeheer en de beheersing van risico's binnen grote gebouwen. Aangezien deze gebouwen een belangrijke functie vervullen en veel mensen huisvesten, is het naleven van de NTA 8790 van cruciaal belang om de veiligheid van bezoekers en personeel te waarborgen. Het naleven van deze norm betekent onder andere dat er uitgebreide risicoanalyses, periodieke inspecties en continue monitoring plaatsvinden om te zorgen dat de brandveiligheid altijd op het vereiste niveau blijft. Deze analyses en inspecties worden in 2025 uitgevoerd.

Deze incidenten en de toepassing van specifieke normen zoals de NTA 8790 benadrukken het besef dat het ontbreken van duidelijke afspraken over verantwoordelijkheden een negatieve invloed kan hebben op het effectief beheersen van risico's. Het is van cruciaal belang dat de verantwoordelijkheden met betrekking tot veiligheid helder worden vastgelegd, zodat de risico's goed kunnen worden gemanaged.

Voor elk vastgoedobject, inclusief het MECC en het Geusseltstadion, worden de afspraken en verantwoordelijkheden met betrekking tot veiligheid vastgelegd in de huurovereenkomsten. Dit zorgt ervoor dat zowel de huurder als de verhuurder hun verplichtingen begrijpen en naleven. Binnen de gemeentelijke organisatie worden bovendien contracten met aannemers opgesteld waarin de wettelijke verplichtingen met betrekking tot de veiligheid van gebouwen worden geborgd. Bijvoorbeeld, op grond van de *Bouwverordening* en de *Arbowet*, wordt in deze contracten vastgelegd hoe de veiligheid van werkplekken in gemeentelijke gebouwen moet worden gewaarborgd.

Om ervoor te zorgen dat huurders hun verplichtingen rondom veiligheid nakomen, voert de gemeente regelmatig gesprekken met huurders over de manier waarop zij hun zaken regelen. Hierbij wordt tevens gevraagd of de huurder ondersteuning nodig heeft bij het naleven van veiligheidsvoorschriften. Dit proactieve contact draagt bij aan een betere naleving van de regelgeving en voorkomt mogelijke incidenten.

Sinds 2023 heeft de gemeente huurders actief bevraagd over het onderhoud van installaties waarvoor zij verantwoordelijk zijn. Dit initiatief heeft als doel zowel de bewustwording van huurders te vergroten als te verzekeren dat installaties in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving worden onderhouden.

Daarnaast is er een toenemende beschikbaarheid van geavanceerde softwareoplossingen die de naleving van wet- en regelgeving per object beter kunnen borgen en monitoren. Deze zogenaamde *compliance software* biedt real-time inzicht in de status van alle wettelijk vereiste inspecties, keuringen en onderhoudsprocedures, en draagt bij aan een efficiënter risicomanagement. De gemeente is van plan om deze technologie vanaf 2026 te integreren in een nieuw aan te schaffen



vastgoedbeheersysteem, waardoor compliance met wet- en regelgeving structureel kan worden bewaakt en gecontroleerd.

7.2.3 Gevolgen van de Coronacrisis

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

Het effect van de coronacrisis op de gemeentelijke vastgoedexploitatie is dat vanaf 2020 de gemeente huurbetalingsregelingen heeft aangeboden. In zijn arrest van 24 december 2021 heeft de Hoge Raad bevestigd dat de coronabeperkingen bij verhuur als een onvoorziene omstandigheid moeten worden aangemerkt en er om die reden onder nadere voorwaarden aanleiding is om de huurprijs te verminderen. Bij ca. 20 van de 180 commerciële huurders van gemeentelijk vastgoed is van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Er zijn op dit moment nog 3 lopende betalingsregelingen die in 2025 aflopen. Bij de opmaak van de jaarrekening 2024 is opnieuw de debiteurenpositie beoordeeld. Er is voldoende dekking voor de bestaande dubieuze debiteuren.

7.2.4 Politieke besluitvorming

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

Per genomen besluit volgen de verdere risico's die mogelijk consequenties kunnen hebben voor de vastgoedexploitatie in onderstaande paragraaf.

7.2.4.1 Onderwijshuisvesting

Integrale Huisvestingsplannen Onderwijs Algemeen

Investerings in onderwijshuisvesting gebeuren op basis van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) en het jaarlijks vast te stellen Programma en Overzicht Onderwijshuisvesting. Hoofdzakelijk wordt in een IHP opgenomen wat de vraag en het aanbod is voor wat betreft onderwijshuisvesting, nu en in de toekomst en rekening houdend met relevante (maatschappelijke) ontwikkelingen. Hierin heeft duurzaamheid met betrekking tot nieuwbouw, uitbreiding en renovatie van schoolgebouwen een prominente plek ingenomen bij de investeringen in onderwijsaccommodaties. De gemeente heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en energie. Zo wil de gemeente Maastricht in 2030 een klimaat neutrale organisatie zijn. Het deels voor rekening van de gemeente nemen van de investeringskosten voor energie neutrale gebouwen (ENG) en het programma van eisen frisse scholen B past in deze ambitie.

Integraal Huisvestingsplan Primair onderwijs & Speciaal onderwijs

In 2024 heeft de Raad ingestemd met het voorstel actualisatie van het integraal huisvestingsplan primair- en speciaal onderwijs en binnensportaccommodaties 2025 tot en met 2028. Met het vaststellen van dit IHP wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke zorgtaak om te voorzien in voldoende, kwalitatief goed en toekomstbestendige onderwijs en sportvoorzieningen. Het geactualiseerde IHP primair onderwijs kijkt specifiek naar de komende vier jaren en geeft een globale doorkijk naar de daaropvolgende 12 jaar. Het plan geeft de prioriteit aan en of er sprake is van (vervangende) nieuwbouw, uitbreiding of renovatie incl. verduurzaming. Dit is vervolgens vertaald in een uitvoeringsplanning voor de komende vier jaren voor zowel de opgave op het gebied van onderwijshuisvesting dan wel op de binnensportaccommodaties welke noodzakelijk zijn voor het bewegingsonderwijs.

Integraal Huisvestingsplan Voortgezet (speciaal) onderwijs

In 2025 heeft de Raad ingestemd het voorstel IHP VO en Binnensportaccommodaties inclusief 2025 tot en met 2028. Met het vaststellen van dit IHP wordt naast de gemeentelijke zorgtaak voor adequate huisvesting ook uitvoering gegeven aan de noodzaak tot een goede spreiding van school- en sportgebouwen zoals ook is geadviseerd in het onafhankelijke ARVO-advies. Het IHP VO bevat een



concreet uitvoeringsprogramma voor zowel de benodigde onderwijsvoorzieningen als sportaccommodaties in de komende vier jaren.

Naast de fysieke opgave is ook in beide IHP's de ambitie opgenomen om de school- en sportaccommodaties meer deel uit te laten maken van de wijk door deze optimaal in te zetten als maatschappelijke voorziening.

Programma en Overzicht Onderwijshuisvesting

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

Het college heeft op 19 december 2023 het Programma en Overzicht Onderwijshuisvesting 2024 vastgesteld. Met het beschikbaar stellen van de budgetten voor het IHP PO heeft de Raad vanuit haar budgetrecht de benodigde middelen beschikbaar gesteld. De gemeenteraad wordt na het vaststellen van het Programma 2024 en het Overzicht 2024 via de raadsinformatiebrief Sociaal geïnformeerd. De budgetten voor het voortgezet onderwijs zijn middels een separaat voorstel beschikbaar gesteld vanuit de budgetten die door de gemeenteraad voor het nog vast te stellen IHP VO beschikbaar zijn gesteld. In het Programma en Overzicht 2024 zijn de volgende voorzieningen opgenomen.

School	Bestuur	Voorziening	Normvergoeding/ feitelijke kosten
OBS de Binnenstad	kom Leren	Permanente uitbreiding	Normvergoeding
UWC Maastricht	LVO	Tijdelijke capaciteitsuitbreiding	Feitelijke kosten
Montessori College Maastricht	MCM	Ingebruikneming	Normvergoeding
Montessori College Maastricht	MCM	Eerste inrichting leer- en hulpmiddelen en meubilair (VO)	Normvergoeding

7.2.4.2 Sportaccommodaties

Binnensportaccommodaties in relatie tot onderwijs

In navolging van de buitensport-accommodaties zetten we de komende jaren in op een kwaliteitsverbetering van onze binnensportaccommodaties. Hiervoor realiseren we innovatieve multifunctionele beweegruimten, die niet per definitie zijn gebaseerd op traditionele afmetingen en indelingen, maar die beter aansluiten bij de wensen en eisen van verschillende gebruikersgroepen (onderwijs én sport). Gezien onze wettelijke taak voor het faciliteren van het bewegingsonderwijs zijn locatie en planning integraal afgestemd met de integrale onderwijs huisvestingsplannen (IHP) voor het Primair, Speciaal en Voorgezet onderwijs. Naast het gebruik voor bewegingsonderwijs moeten de nieuwe binnensportaccommodaties goed verhuurbaar zijn voor (potentiële) sportgebruikers.

De gemeente heeft een wettelijke plicht om te voorzien in accommodaties voor bewegingsonderwijs. Daarom is er een directe relatie met de onderwijshuisvestingsontwikkelingen. In de begroting is het IHP PO, VO en binnensportaccommodaties opgenomen als majeur project voor de MJIP gelden. Door de



wettelijke plicht voor het faciliteren van bewegingsonderwijs zijn ook de kosten van de binnensportaccommodaties voor een groot deel (onderwijs gerelateerd) verplicht.

In juni 2023 heeft de raad doordat de bouwontwikkelingen van enkele Kindcentra vorderde budget gevoteerd voor de nieuwbouw van 4 binnensportaccommodaties, te weten De Heeg, Scharn, Belfort en Groene Loper. De totale investeringskosten voor deze vier nieuwe binnensportaccommodaties zijn door een overspannen (bouw-) markt, die gepaard gaat met onder andere een forse prijsontwikkeling, fors hoger dan eerder verwacht.

In december 2024 is het IHP PO en binnensportaccommodaties vastgesteld door de raad. Er is voor € 6,2 miljoen gereserveerd uit de MJIP gelden binnensportaccommodaties. Bij Gymzaal Heer 2 (Vlinderboom) en Gymzaal Wolder vindt tegelijkertijd met de nieuwbouw/renovatie van de betreffende kindcentra nieuwbouw plaats. Gymzaal Sint-Pieter krijgt levensduur verlengde renovatie. Gymzaal Franciscus Romanusweg (KKC Wyck) wordt meegenomen in de businesscase die in 2025 aan de raad wordt voorgelegd. De verwachting is dat hier capaciteitsuitbreiding gaat plaatsvinden.

7.2.4.3 BOG

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

Ten aanzien van de SCM-panden (sociale, cultureel, maatschappelijk) is geconcludeerd dat hier de grootste ontwikkelingen gaande zijn waar de portefeuille mee te maken krijgt. De ontwikkelingen zijn per beleidsveld uitgewerkt en zijn geactualiseerd naar status 01.01.2025.

SCM-onderdeel Economie & Cultuur

Voor de culturele panden zijn de volgende beleidsontwikkelingen van invloed op de portefeuille:

Cultuurvisie 2020. In november 2019 heeft de Raad de nieuwe Cultuurvisie vastgesteld. De gemeente investeert fors in een hoogwaardige infrastructuur in de cultuursector. Voorbeelden hiervan zijn filmhuis Lumiere, poppodium Muziekgieterij en verbouwingen Theater aan het Vrijthof. Ook de transitie van Centre Ceramique, Kumulus en het Natuurhistorisch Museum naar een vraaggericht en proactieve organisatie past hierbij.

In de visie wordt een aantal speerpunten genoemd die van belang zijn voor het gemeentelijk vastgoed:

- De stad houdt hoogwaardige voorzieningen in stand voor het presenteren en faciliteren van de cultuurmakers en maakt dubbelgebruik van sociale voorzieningen mogelijk;
- Ondersteunen van de kunstvakopleidingen door adequate huisvesting op een nieuwe locatie;
- Werkplaatsen realiseren voor talentontwikkeling op het gebied van muziek;
- Internationalisering bevorderen door faciliteiten voor artist in residence te creëren;
- Leegstand, via uitbesteding aan beheerders, tijdelijk beschikbaar maken voor cultuurmakers;
- Gemeentelijk vastgoed strategisch inzetten om startende kunstenaars te faciliteren;

Sluitende businessplannen voor experimenten zijn geen vereiste maar initiatiefnemers dienen wel te voldoen aan de noodzakelijke voorwaarden wat betreft Veiligheid & Milieu en de tijdelijkheid van zo'n voorziening te aanvaarden. Deze voorzieningen worden met name in voormalige industriële gebieden gezocht⁴.

Inmiddels zijn er door het College vier beleidsstukken vastgesteld die voortkomen uit de economische- en de cultuurvisie: plan van aanpak creatieve maakindustrie, het broedplaatsenbeleid, het atelierbeleid en het vrijplaatsenbeleid. Deze stukken worden onderstaand nader toegelicht en er is een koppeling gemaakt met de gevolgen van deze beleidskeuzes voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Creatieve Maakindustrie (2019-2022)⁵

Het is een uitwerking van de economische visie 2020 'Made in Maastricht' en een vervolg op de Impuls Creatieve Industrie (2014-2018). De creatieve maakindustrie is een verzameling van onderling

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

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



verweven sectoren waar creativiteit en voortdurende vernieuwing core business zijn en bestaat uit kunst, media en entertainment en creatieve zakelijke dienstverlening. Er is een nauwe overeenkomst met het broedplaatsenbeleid zoals hieronder omschreven. Vanuit Vastgoed wordt meegedacht naar locaties voor tijdelijke woningen voor de doelgroep in samenwerking met SAM en het tijdelijk inzetten van locaties middels het leegstandsbeheer.

Broedplaatsenbeleid (2019)

Dit is in 2019 uitgewerkt in het Plan van aanpak startups, broedplaatsen en incubators (2019). Hierbinnen worden starters en nieuwe economische activiteiten gehuisvest die met name gericht zijn op economische groei⁶. Sinds 2019 richt de gemeente zich daarbij op twee speerpunten: het ontwikkelen van fysieke plekken waar startende bedrijven een aantal jaren kunnen groeien (1) en het begeleiden van starters en startups in hun groeiproces (2). Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het versterken van het netwerk, de financiering of het bedrijfsmodel. Jaarlijks investeert de gemeente hier (sinds 2019) € 150.000,- in.

Atelierbeleid 2022-2024

Het Atelierbeleid is een van de uitwerkingen van de Cultuurvisie 2020 en door het college vastgesteld op 15 februari 2022. Middels het atelierbeleid worden (startende) professionele kunstenaars gehuisvest die met name gericht zijn op artistieke groei binnen een culturele carrière. De uitvoering ligt grotendeels in handen van atelierorganisatie Stichting Ateliers Maastricht (SAM). Met het geactualiseerde atelierbeleid krijgt SAM de ruimte om meer slagen te maken, met name op het vlak van talentontwikkeling en het meer zichtbaar maken van de kunst. Het doel hiervan is om de inkomenspositie van kunstenaars te versterken en doorgroei te bevorderen zodat het permanente atelierbestand van de gemeente ook in de toekomst toegankelijk blijft. Dit gebeurt binnen 4 thema's:

1. Ruimte voor talentontwikkeling (permanente ateliers)
2. Het bieden van een opstap (tijdelijke ateliers)
3. Kunstrijke binnenstad
4. Woon-werk ateliers in aandachtswijken⁷.

Vrijplaatsenbeleid (2021)

Net als het atelierbeleid en het broedplaatsenbeleid is het vrijplaatsenbeleid door het College uitgewerkt. De uitwerking van het vrijplaatsenbeleid gebeurde in opdracht van de gemeenteraad gegeven de verplichting in de programmabegroting van 2020. Met het vrijplaatsenbeleid wordt beoogd de positieve kanten van vrijplaatsen verder te ontwikkelen en met beleid sturen op het voorkomen van negatieve effecten. Er is daarvoor een aantal randvoorwaarden bepaald. Als eerste dat gebruikers van vrijplaatsen een gebruikersovereenkomst afsluiten voor een bepaalde periode. Dit borgt alle aspecten voor een veilig en legaal gebruik waarbij rekening wordt gehouden met de omgeving. De tweede randvoorwaarde is dat gebruikers een kostendekkende gebruikersvergoeding betalen. De derde randvoorwaarde is dat het pand in overeenstemming met de wet- en regelgeving moet worden gebruikt⁸.

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.

⁶ Plan van aanpak startups, broedplaatsen en incubators, 2019

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

⁸ RIB Vrijplaatsenbeleid, april 2021



Door het faciliteren van broed- en vrijplaatsen middels leegstandsbeleid ontstaat wel het risico op het niet tijdig beschikbaar komen van gemeentelijk vastgoed voor herontwikkelingen. Hiermee kan het realiseren van beleidsdoelen in het gedrang komen.

Een aantal specifieke ontwikkelingen op pandniveau is onderstaand verder uitgewerkt:

Timmerfabriek: Vanaf 2019 is naar een invulling gezocht voor het resterende Timmerfabriek-Zuid gedeelte. In januari 2023 is een huurovereenkomst getekend met Blender. Deze huurovereenkomst zou pas in werking treden zodra er een onherroepelijke omgevingsvergunning ligt. Uiteindelijk is de initiatiefnemer er niet in geslaagd om tot een onherroepelijke omgevingsvergunning te komen. Met name de aspecten bestemmingsplan en brandveiligheid bleken de uitvoerbaarheid van een commerciële verhuring te beperken. Het proces van de huurontbinding is afgerond.

In het 3e en 4e kwartaal 2024 is gestart met een evaluatie van het verhuurproces. Hiervan zal nog een terugkoppeling plaatsvinden naar de raad. Tevens zullen er voorstellen worden gedaan voor de toekomstige invulling.

Herhuisvestingsonderzoek Culturele Instellingen: Het bouwproject Centre Ceramique is opgeleverd. De locatie Sint Maartenspoort 2 is in de zomer van 2021 vrijgekomen door vertrek van de muziekschool naar het Centre Ceramique. Hiervoor loopt een herbestemmingsonderzoek en dit is nader uitgewerkt in paragraaf 4.3.4.

Verbouwing Natuurhistorisch Museum: Voor het Natuurhistorisch Museum is een masterplan gemaakt om het museum te vernieuwen. De raad is akkoord gegaan in 2024 met de uitwerking van het plan en het voteren van de benodigde investeringen en dit ten laste te brengen van het verwachte rekening resultaat 2024. Projecten en Vastgoed worden betrokken in de uitvoering en Vastgoed zal deel uitmaken van de stuurgroep en/of projectgroep bij de verbouwing.

De implementatie van strategische portefeuillesturing is een van de grotere doorontwikkelingen voor de Vastgoedportefeuille. De huidige vastgoedportefeuille is volledig in kaart gebracht en de vastgoedkeuzemogelijkheden per object zijn in 2019 gebundeld in een portefeuilleplan voor de vastgoedportefeuille. In 2024 zijn alle panden, mede vanwege de verduurzamingsopgave opnieuw bekeken met behulp van de aanpak voor strategische portefeuillesturing. Hiermee is de kernportefeuille bepaald.

Wonen boven Winkels Maastricht N.V. (WbWM)

In de paragraaf Verbonden Partijen van de jaarrekening is nader ingegaan op deze deelneming.

Er wordt nu gekeken naar mogelijke/wenselijke toekomstscenario's voor de vastgoedportefeuille van de NV WbWM, waarvoor het noodzakelijk is dat de portefeuille financieel- en markttechnisch nader zal worden geanalyseerd en doorgelicht. Dat geldt met name voor de (deel)portefeuille erfpacht binnen WbWM. Mede gelet hierop is opdracht verstrekt aan VB&T-Capital Markets om een meer verdiepende analyse uit te laten voeren waarbij elk complex apart wordt onderzocht en geanalyseerd.

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

7.2.4.4 OOG

In de 2e helft van 2025 wordt het college een voorstel gedaan om te komen tot een pachttoewijzingsbeleid. Primair bedoeld om op transparante wijze gronden te kunnen verpachten op een manier die Didam-proof is, maar gaandeweg worden in het conceptvoorstel ook mogelijke natuurontwikkeling en natuur inclusieve landbouw betrokken, alsook stikstofproblematiek en de omgang



met gewasbeschermingsmiddelen. Er wordt in dat kader ook aansluiting gezocht bij denkbare van de provincie en omliggende gemeenten. Het voorstel zal daarom breder worden getrokken dan vanuit vastgoed alleen.

Het risico Politieke Besluitvorming wordt voor OOG gezien het vorenstaande dan ook geschat op PM.

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

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

7.2.5 Leegstand en Bezetting Accommodaties

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

Ten aanzien van het leegstandsbeheer heeft er in 2021 opnieuw een aanbesteding plaatsgevonden. Hiermee is het leegstandsbeheer en het beheer van de bedrijfsverzamelgebouwen ondergebracht bij drie externe partijen. In principe kan er in totaal 4 jaar met dezelfde partijen gewerkt worden (d.w.z. tot en met 2025), waarbij er de mogelijkheid is om jaarlijks te beëindigen. In het 2e deel van 2025 wordt de voorbereiding van deze aanbesteding opgepakt.

7.2.5.1 Onderwijshuisvesting

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

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

Daarnaast kan het schoolbestuur bij leegstand besluiten om een deel van het gebouw of terrein aan derden te verhuren. Hieronder valt bijvoorbeeld de kinderopvang. Voor de verhuur is wel toestemming nodig van de gemeente, welke geldt voor maximaal drie jaar. Verlenging is mogelijk wederom met toestemming van de gemeente met een termijn van drie jaar. Zonder deze toestemming is de huurovereenkomst nietig. Verhuur geschiedt op grond van de kadernota grond- en vastgoedbeleid tegen een marktconform tarief en is minimaal kostendekkend.

Bij zowel huur als medegebruik zijn de bepalingen rondom huurbescherming niet van toepassing.

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

Met ingang van november 2021 is het Didam-arrest van kracht. Door dit arrest kan de gemeente onroerende zaken niet meer een op een aan een potentiële koper verkopen of huurder verhuren. Dit arrest heeft, voor zover nu bekend, ook gevolgen voor de ontwikkeling van integrale kindcentra, met



name als het gaat om commerciële partners waaronder ook de kinderopvang wordt geschaard. Naar verwachting zal door jurisprudentie nog verder invulling worden gegeven aan dit arrest.

Het leegstandsbeheer voor 2024 is als volgt:

Hunnenweg 2-4: school incl. gymzaal (perceel 2): De Hunnenweg 2-4 wordt beheerd door leegstandsbeheerder Ad Hoc Maastricht en wordt grotendeels in het kader van het vrijplaatsen beleid verhuurd aan het Werkhuis en een aantal kleinere initiatieven. In het kader van onze opgave die er liggen op het gebied van (tijdelijke) onderwijshuisvesting vindt er momenteel een herbestemmingsonderzoek plaatsgevonden. De leegstandskosten voor deze locatie bedragen jaarlijks € 135.000.

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

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

Sint Maartenspoort 2: Kumulus (vml. Muziekschool) heeft dit pand eind 2021 verlaten. Maximus voert sindsdien het tijdelijke leegstandsbeheer. In 2025 zal er een (financiële) businesscase aan de Raad worden voorgelegd voor de realisatie van KKC Samen Wyck. De beheerskosten komen ten laste van de portefeuille onderwijshuisvesting, aangezien het pand voor deze portefeuille c.q. dit beleidsdoel wordt gereserveerd. (Zie ook 7.1.4.4. demografische druk, ruimtebehoefte inclusief onderwijs en Sint Maartenspoort 2).

Severenstraat 18: Het voormalige schoolgebouw aan de Severenstraat 18 is aangewezen als ontwikkellocatie voor de dag- en nacht opvang. De grond welke in eigendom van MosaLira is inmiddels aangekocht en overdragen. Vanuit het economisch claimrecht is door een overeenkomst einde gebruik het eigendom van het pand naar de gemeente gekomen. De sloopwerkzaamheden hebben in oktober 2024 plaatsgevonden. Voor de tussenliggende periode tussen oplevering en sloop is het pand in leegstandsbeheer gegeven. Er is inmiddels geen sprake meer van jaarlijkse leegstandskosten.

President Rooseveltlaan 213: Op deze locatie is KKC De Loper voorzien, de bouwactiviteiten hiervoor zijn in 2024 reeds gestart. Er ligt momenteel een conceptovereenkomst voor de overdracht van het eigendom van het pand aan Stichting kom Leren. Vanwege de werkzaamheden is het leegstandsbeheer beëindigd en ligt deze verantwoordelijkheid bij de aannemer. De leegstandskosten bedragen de kosten voor de nutsvoorzieningen en bedraagt jaarlijks € 54.000. Zodra het pand juridisch is overgedragen, verwachting 2025, vervallen deze kosten.

7.2.5.2 Sportaccommodaties

Buitensport

De sportaccommodaties zijn als geheel in gebruik bij de gemeentelijke sportorganisatie Maastricht Sport, alwaar het risico ligt ten aanzien van de bezettingsgraad van deze voorzieningen. Daarover wordt hier dan ook niet gerapporteerd.



Dat is anders ten aanzien van de Boulodrome en het Geusseltstadion. Het risico ligt daar bij de gemeentelijke Vastgoedorganisatie. In theorie is het Geusseltstadion ook bruikbaar voor andere bezigheden dan alleen de MVV-activiteiten. In de praktijk is dat echter niet realiseerbaar vanwege:

- De maximering qua uren dat de grasmat gebruikt mag worden (voor welke activiteit dan ook) op basis van de garantiebepalingen van de leverancier.
- De speel- en trainingstijdstippen van de BVO MVV.
- De kwetsbaarheid van de kunstgrasmat die voor veel denkbare activiteiten beschermd c.q. afgedekt moet worden hetgeen tijdrovend en kostbaar is.
- De combinatie met de vaak benodigde tijd voor op- en afbouw bij een evenement.
- Het ontbreken van een vraag naar alternatief gebruik van het Geusseltstadion.

De afgelopen jaren zijn diverse buitensportaccommodaties aan het sportareaal onttrokken. De meeste locaties kregen inmiddels een nieuwe invulling. Er is nu nog slechts sprake van leegstand van twee buitensportaccommodaties, te weten Heer-Demertdwarstraat (1 veld) en Itteren-Op de Bos (2 velden plus gebouw).

De locatie Heer-Demertstraat vormt geen kraakrisico aangezien het kleedclubgebouw in 2020 werd gesloopt. Hier is slechts sprake van periodiek onderhoud (maaien) van het terrein. Voor deze locatie is een nieuwe binnensportaccommodatie (sporthal) voorzien.

Voor de locatie Itteren-Op de Bos (voorheen IBC'03) wordt – na eerst enkele mogelijke her-invullingen te hebben afgewacht - een "leurprocedure" gestart. Het gebouw wordt door leegstandsbeheerder Maximus beheerd voor kraken.

De kosten die samenhangen met leegstand (ozb, waterschapslasten, opstalverzekeringspremie, onderhoud, leegstandsbeheer) komen ten laste van het frictiebudget buitensport. Bij onttrekking aan de sportexploitatie van sportvelden/accommodaties waarbij Sportbeleid een onttrekking initieert, is er nadien zelden sprake van behoud van de sportbestemming op de betreffende locatie. Omdat de deelportefeuille Sportaccommodaties niet beschikt over een post onvoorzien, maar wel over een voorziening frictiekosten vrijgekomen buitensportaccommodaties beschikt, wordt het risico niet meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 7.3.5). De voorziening raakt evenwel uitgeput en zal mogelijk in de loop van 2025 ontoereikend blijken om alle risico's c.q. kosten te dekken.

Zoals reeds in paragraaf 7.2.5.2 aangegeven verdient de verhuring van het Geusselt stadion aan de BVO MVV Maastricht BV bijzondere aandacht. Door deelname aan het WHOA-traject door de gemeente is de BVO MVV in 2024 beheerd voor een dreigend faillissement. Er zijn financiers opgestaan die de MVV reorganiseren en zoeken naar mogelijkheden om de exploitatie te verbeteren. Het college heeft vastgesteld dat er binnen de kaders van de verhuurovereenkomst inclusief demarcatie plus de opdracht van 2010 van de raad aan het college om een zuivere huurder-verhuurderrelatie te onderhouden, weinig mogelijkheden zijn om MVV tegemoet te komen in diens wensen tot renovatie en verbetering van het stadion, waaronder begrepen verbouwingen en uitbreidingen ten behoeve van horeca en verplaatsing van kleedkamers.

Gelet op de toetreding van het Maastricht Collectief tot de organisatie van MVV en het kapitaal dat deze partij inbrengt, is het risico voor de gemeente dat gemoeid is met MVV aanzienlijk kleiner dan in de jaren voor het WHOA-traject. In dat traject is (o.a. door KNVB) getoetst of MVV financieel levensvatbaar is voor de komende jaren. Dat bleek zo te zijn.

Binnensport

De aan bewegingsonderwijs gerelateerde binnensportaccommodaties worden beheerd en geëxploiteerd door Maastricht Sport. Laatstgenoemde verzorgt derhalve ook de ingebruikgeving aan onderwijsstichtingen en verhuur aan sportgebruikers. Indien een binnensportaccommodatie niet volledig wordt benut qua capaciteit, dan ligt dit risico van (gedeeltelijk) leegstand in eerste instantie bij Maastricht Sport. Mocht een accommodatie volgens het beleidskader niet meer benodigd zijn voor



bewegingsonderwijs en/of sportgebruik dan zal de accommodatie volledig in eigendom komen van Vastgoed en zal een eventuele herbestemming worden onderzocht.

7.2.5.3 BOG

Vanwege de aantrekkende vastgoedmarkt is er al geruime tijd 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 leegstand voor de BOG-portefeuille is de laatste jaren aanzienlijk afgenomen. Op basis van de jaarrekening 2024 bedraagt dit percentage per 31.12.2024 3.6 % (dit is het reële scenario) (2.2 % in 2023). Dit is een lichte stijging ten opzichte van 2023. Het betreft met name overig vastgoed en de leegstand heeft te maken met beëindiging huur door zittende huurders (Arrestruwe 45, Tongerseweg 345 b, Vrijthof 19 en Courtoisstraat 30).

Vanaf 2025 zal het leegstandspercentage, bij ongewijzigde omstandigheden, op 3.6 % liggen. Dit cijfer is gebaseerd op het verleden en de werkelijke verwachting, hoewel onzeker, is dat het leegstandspercentage daadwerkelijk weer iets hoger komt te liggen.

In 2021 is de voormalige gymzaal in Mariaberg overgedragen van Onderwijs/Sport naar de BOG-portefeuille. Er is ten aanzien van dit vastgoedobject nog geen sprake van een kostprijsdekkende verhuring omdat de huidige huurder slechts een gedeelte van de beschikbare tijd gebruik maakt van het gebouw. Er ligt zowel bij de huurder als bij de gemeente als verhuurder de opgave om een medehuurder te vinden. Dit duurt langer dan verwacht en alle mogelijkheden worden onderzocht.

Een toekomstige invulling voor Courtoisstraat 30 (vrijgekomen per oktober 2023) wordt nog onderzocht. Het is helaas niet haalbaar gebleken om het pand in te zetten teneinde het pand Hunnenweg 2-4 vrij te spelen in verband met de ontwikkeling rondom onderwijs (zie ook paragraaf 7.2.5.1).

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

Inmiddels is het pand Vrijthof 19 vanaf 1 februari 2025 vrij van huur gekomen en is er sprake van leegstand. Datzelfde geldt voor Arrestruwe 45. Stationsstraat 60 is inmiddels weer verhuurd.

De leegstand is te kwantificeren door middel van de gevolgen van het huidige leegstandspercentage uit te drukken in huurderiving. Omdat in de kostprijsuur reeds rekening is gehouden met 2% frictieleegstand, bedraagt het restant leegstandspercentage voor 2024 (en naar verwachting ook in 2025) nog 1.6%.

Leegstand/ huurderiving reële scenario

	2021	2022	2023	2024	2025
Maximaal te realiseren huuropbrengst	€ 3.314.000	€ 3.460.000	€ 3.818.000	€ 4.183.000	€ 3.891.130
Percentage huurderiving*	2.9%	3.6%	7.7%	2,2%	3,6%



Reële scenario huurderving	€ 99.000	€ 125.000	€ 294.000	€ 91.193	€ 138.595
-------------------------------	----------	-----------	-----------	----------	-----------

*zie ook toelichting wijziging berekening leegstandspercentage vanaf 2019.

Het leegstandsrisico voor de BOG-portefeuille voor 2025 bedraagt € 138.595-.

7.2.5.4 OOG

De portefeuille OOG kent veel objecten, die elk geen groot leegstandsrisico impliceren. Verklaring:

- Agrarische grond: er is meer vraag dan gemeentelijk aanbod dus geen leegstandsrisico;
- Erfpachtgrond (de meest voorkomende contractvorm binnen de portefeuille, nl. bijna 500 objecten): niet tussentijds opzegbaar door de erfpachter dus geen leegstandsrisico;
- Volkstuinen en overige grond: geringe omvang en/of beperkte waarde; weinig risico.

Agrarische grond:

De pachtnormen c.q. pachtindexeringen die bepaald worden door de rijksoverheid op basis van het vijfjaarlijks gemiddeld opbrengend vermogen van de grond, lieten enkele jaren achtereenvolgend een negatieve ontwikkeling zien, waardoor de inkomsten uit verpachting tot seizoen 2021-2022 telkens daalden. Sinds seizoen 2021-2022 zien we een stijging van de pachtnormen en bijgevolg een toename van inkomsten uit verpachting. Een voorspelling of dit zo blijft, is niet te doen.

Erfpachtgrond:

Het komt voor dat erfpachters hun erfpachtrecht willen omzetten in volle eigendom; kopen dus. Omdat de boekwaarde op erfpachtgrond gelijk is aan de waarde bij uitgifte, levert verkoop meestal een boekwinst op. Die is echter eenmalig. Het is niet toegestaan jaarlijks een deel van zo'n winst te laten vrijvallen.

Omdat de canon bij uitgifte kostendekkend is (rentepercentage vermeerderd met beheeropslag) en deze naderhand op basis van grondwaardestijging in principe alleen maar hoger wordt, kan die canon op een gegeven moment een interessant jaarlijks voordeel opleveren. De grondwaardestijging kent echter een maximering (cf. Algemene Voorwaarden) op basis van een CBS-index. Onder invloed van de achterliggende economische crisis heeft die jaren een negatief verloop gehad en kruipt nu langzamerhand weer omhoog. In combinatie met de toe te passen actuele lage rente bij herziening (ook cf. Algemene Voorwaarden) leidt dit echter toch al jaren tot bevrozing van de canons. Pas als de rente aanmerkelijk stijgt, zullen ook de canons kunnen stijgen.

Het voordeel van canonstijging valt weg in geval van verkoop waardoor het regulier bedrijfsresultaat daalt. Immers verkoop betekent een eenmalige opbrengst, terwijl daardoor de jarenlange canonopbrengst wegvalt en dus het overall bedrijfsresultaat hierdoor structureel afneemt. Dit is weinig beïnvloedbaar omdat een eventueel gemis aan structurele canoninkomsten geen doorslaggevende reden is om een verzoek tot omzetting in eigendom (verkoop) te weigeren. Er kleeft dus een ongewis financieel risico aan. Omzetting komt evenwel niet vaak voor.

Ten aanzien van de erfpacht-situatie bij de Bonbonnière geldt een bijzonder risico op het vlak van politieke impact en administratieve c.q. beheermatige betrokkenheid. Dit object vraagt uit zijn aard intensieve ambtelijke betrokkenheid zonder dat daar kostendekkende inkomsten tegenover staan. Dit komt in mindere mate overigens ook bij andere erfpachtobjecten voor. Voor de sinds augustus 2019 leegstaande Bonbonnière is een serieus initiatief om te komen tot her-invulling, daarbij (deels) rekening houdend met de geldende bestemming en bijhorende erfpachtvoorwaarden, onlangs afgeketst. Mogelijk is dat aanleiding voor de erfpachter om het erfpachtrecht te willen ontbinden en dan komt het pand volledig terug in beheer bij de gemeente. Dat betekent een structurele onvoorziene kostenpost van naar verwachting ca. € 150.000, = per jaar tot er een nieuwe invulling is gevonden.

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



Voor wat betreft de in 2023 uitgegeven grond voor de realisatie van een zonnepanelenpark in het Lanakerveld, het volgende. De akte passeerde op 06-10-2024. Normaliter is vanaf dat moment de erfpachtcanon verschuldigd. In dit geval zou deze pas worden geïnd vanaf 01-12-2023. Nadat bleek dat de erfpachter met forse hogere kosten voor infra (aansluiting op elektriciteitsnet) werd geconfronteerd dan door de netwerkbeheerder aan de gemeente was geoffreerd, is besloten de incasso van canon (ad. € 619.500, = excl. btw per jaar) op te schorten tot op z'n vroegst 2026.

Het risico leegstand/bezetting accommodaties wordt voor de OOG-portefeuille geschat op jaarlijks ca. € 150.000, = voor de Bonbonnière en ca. € 25.000 voor voormalig sportpark Op de Bos-Itteren.

Hiermee komt het totaal aan risico's voor de OOG-portefeuille uit op ca. € 175.000, =.

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

Deelportefeuille	Risico/ ontwikkeling
Onderwijshuisvesting	€ 319.000
Sportaccommodaties	€ PM
BOG	€ 138.595
OOG	€ 175.000
Totaaltelling risico's leegstand en bezetting van accommodaties	€ 632.595

7.2.6 Herontwikkelingspanden

7.2.6.1 Onderwijshuisvesting

Herontwikkelingspanden

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

Severenstraat 18 (zie ook paragraaf 7.2.5.1 Onderwijs)

Deze locatie is aangemerkt als ontwikkellocatie voor de dag- en nachtopvang. De juridische overdracht van zowel het pand als de grond heeft inmiddels plaatsgevonden. Deze locatie blijft tot het projectgebied wordt overgedragen aan een projectontwikkelaar in de portefeuille Onderwijs. In de reserve Overloop is een bedrag gereserveerd voor het uitvoeren van de sloop van dit pand. Het voormalige schoolgebouw is inmiddels gesloopt.

President Rooseveltlaan 213 (zie ook paragraaf 7.2.5.1 Onderwijs)

Het pand en de locatie President Rooseveltlaan 213 is de ontwikkellocatie voor KKC De Loper. De bouwactiviteiten zijn inmiddels in volle gang. De overdracht heeft vanwege het bouwrijp opleveren van de grond en de opstal nog niet plaatsgevonden. Dit zal in 2025 worden afgerond.

Regentesselaan 2

De Nutsschool (Regentesselaan 2) zal na oplevering van KKC De Loper vanuit het economische claimrecht terugvallen naar de onderwijs portefeuille. In het IHP voortgezet onderwijs is deze locatie voorzien voor tijdelijke huisvesting van het NOVO college.

Bergmansweg 100

De locatie De Regenboog (Bergmansweg 100) is inmiddels deels verlaten, alleen de taalklassen zijn hierin nog gehuisvest (3 lokalen). De school heeft bij de gemeente een verzoek einde gebruik ingediend.



In het geactualiseerde IHP primair onderwijs is de overdracht van het pand naar de gemeente voorzien in 2024. Dit heeft niet binnen deze periode kunnen plaatsvinden, naar verwachting zal dit uiterlijk Q2 2025 plaatsvinden. Het pand zal in leegstandsbeheer worden gegeven tot het moment waarop het nodig is voor de huisvesting van het naast gelegen Montessori College Maastricht. In het IHP voortgezet onderwijs is deze locatie aangewezen als uitbreidingslocatie voor het Montessori College bij een groeiend aantal leerlingen.

Sint Maartenspoort 2

Deze locatie is aangemerkt als mogelijke locatie voor KKC Samen Wyck. Zie ook paragraaf 7.2.6.3.

Beeldsnijdersdreef 201

Als gevolg van de ontwikkeling van KKC West valt vanuit het economisch claimrecht de Emile Weslyschool (Beeldsnijdersdreef 201) terug naar de onderwijs portefeuille. In het IHP Voortgezet onderwijs is deze locatie voorzien voor de tijdelijke huisvesting van het NOVO college.

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

7.2.6.2 Sportaccommodaties

Herontwikkelingspanden Sport

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

Voor verenigingen die een erfpachtrecht hebben voor de ondergrond van hun kleedclubgebouw wordt gewerkt aan verlenging van die rechten om zodoende perspectief te bieden in verband met nieuwe investeringen door de verenigingen, bijvoorbeeld voor noodzakelijk groot onderhoud. Vorenstaande is deels afgerond en deels moet het nog worden geëffectueerd.

Medio 2022 heeft IBC'03 (voetbalclub gevestigd in Itteren) de huur opgezegd bij Maastricht Sport. Daardoor is deze accommodatie, bestaande uit kleedclubgebouw en twee natuurgrasvelden, begin 2023 naar Vastgoed overgekomen. Nadat gesprekken met twee mogelijke kandidaten niets opleverde, wordt binnenkort een "leurprocedure" in gang gezet.

Verdere afbouw (lees: sluiting) van buitensportaccommodaties is vooralsnog niet voorzien tenzij gebruikers zoals voetbalverenigingen zelf besluiten tot opheffing, gezamenlijk gebruik van een accommodatie of fusie. Bekend is wel al dat de tennisvereniging in Borgharen wegens teruglopend ledenaantal binnen enkele jaren wil afbouwen en het erfpachtrecht voor de accommodatie wil ontbinden. Afdeling Vastgoed staat in contact met die tennisvereniging.

7.2.6.3 BOG

Momenteel zijn er een viertal panden in deze portefeuille waar concrete afspraken - middels overeenkomsten of bestuurlijke besluitvorming - zijn gemaakt over een (nieuwe) functie/ invulling van deze panden. In deze paragraaf wordt per pand een korte beschrijving gegeven van deze herontwikkeling inclusief bijbehorend programma, de stand van zaken en mogelijke risico's.

De volgende panden worden nader toegelicht:

- MECC-complex
- Sint Maartenspoort 2 (zie ook paragraaf Onderwijs)
- Judeaweg 110 (Hoeve Rome)

MECC

Korte beschrijving

Het MECC-complex omvat naast de drie hallen (noord-, zuid en westhal) met entree en cateringruimte, een tweetal parkeergarages (P8 en P1), een expofoyer, een congrescentrum een drietal passages



(Forumpassage, Europassage en Maastrichtpassage), kantoren en diverse buitenterreinen. De gemeente Maastricht was tot juni 2015 slechts eigenaar van een deel van dit vastgoed, namelijk van:

- Expofoyer
- Congrescentrum
- Maastrichtpassage
- Parkeergarage P8 (vml. P1), gelegen onder het Forum
- De buitenterreinen, P2 (vml. P6), P10 (vml. P7) en P9 (vml. P8)

Per 17 juni 2015 heeft de gemeente de volgende delen nog aangekocht van Annexum:

- De hallen (Noord-, Zuid- en Westhal)
- Het Eurocenter/ de kantoren MECC
- De catering
- De Europassage
- De Forumpassage (inclusief de verhuurde ruimten)
- De hoofdentree/ de wintertuin
- Het parkeerterrein P4

In december 2019 is ook parkeergarage P1 (vml. P5) aangekocht en in eigendom van de gemeente gekomen.



Actualisatie 2024

De gemeente verhuurt thans alle MECC-onderdelen aan MECC Maastricht BV waarvoor begin 2017 een tijdelijk addendum, aanvullend op de bestaande/lopende huurovereenkomsten, is gesloten tussen de gemeente en MECC Maastricht BV (hierna MECC). Per 1 januari 2023 geldt een nieuwe huursituatie. De buitenterreinen zijn ingericht als (tijdelijke) parkeerplaatsen.

Parkeerterrein P2 (voorheen P6) is een potentiële uit te geven bouwlocatie en maakt onderdeel uit van de bestaande bouwgrondexploitatie Randwyck Noord. Hetzelfde geldt voor parkeerterrein P0: dit terrein is verhuurd aan derden, voornamelijk bedrijven, en behoort niet direct tot het Mecc-complex. P0 wordt wel sporadisch door Mecc gebruikt als extra (uitwijk)capaciteit in noodsituaties. De plannen m.b.t. herontwikkeling van P0 zijn uitgesteld c.q. vertraagd.

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. Voor het gehele MECC-complex is een actueel MJOP worden opgesteld.

Naar aanleiding van de corona-crisis (Covid-19) heeft het college van B&W in december 2020 besloten tot het nemen van een maatregelen-pakket ten behoeve van het MECC, inhoudende het tijdelijk



marktconform aanpassen van de huur aan de gewijzigde marktomstandigheden alsmede het verstrekken van een krediet aan MECC om te voorzien in de noodzakelijke liquiditeit teneinde de exploitatie te kunnen continueren.

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

Daarnaast is de huur vanaf 2024 verlaagd met € 150.000 per jaar. Deze huurverlaging wordt vierjaarlijks geëvalueerd en indien nodig worden herzien op basis van actuele prognoses en marktconformiteit van de huur. De dekking van de jaarlijkse huurverlaging wordt ten laste gebracht van het positieve begrotingssaldo en heeft hierdoor geen impact op het exploitatieresultaat van het Mecc binnen Vastgoed. De aangepaste huurovereenkomst zal hiervoor nog in 2025 voor besluitvorming aan het college worden voorgelegd. Tot slot is besloten om de financiële positie van het Mecc te versterken door middel van een storting van aandelenkapitaal van € 4,5 mln. vanuit het rekeningresultaat 2022 van de Gemeente Maastricht.

De directe risico's vloeien voort uit de huurrelatie c.q. exploitatie van het MECC-complex.

Het maatschappelijk en economisch belang (spin-off) van MECC is van substantiële waarde voor stad en regio. Reguliere risico's (dus buiten de risico's als gevolg van de Covid-19 pandemie) in continuïteit reiken dan ook verder dan sec de benoemde huurrelatie. Deze risico's zijn momenteel vooraf moeilijk te becijferen en zijn als PM opgenomen.

Sint Maartenspoort 2

Een eerder onderzoek naar een hotel (5-sterren niveau), waarbij het gemeentelijk pand St. Maartenspoort 2 samen met het pand van Zuyd Hogeschool aan de Franciscus Romanusweg 90 betrokken zou worden, is niet haalbaar gebleken.

Actualisatie 2024

Kumulus (vml. Muziekschool) heeft dit pand eind 2021 verlaten. Maximus voert sindsdien het tijdelijke leegstandsbeheer. Voor het gebouw/locatie St. Maartenspoort 2 is een herbestemmingsonderzoek uitgevoerd teneinde meer richting te kunnen geven aan de gewenste ontwikkeling van deze locatie.



Vanuit dit herbestemmingsonderzoek is/wordt al geruime tijd ingezet op onderzoek naar realisering van IKC Wyck op deze locatie. Met name ten aanzien van parkeren en benodigde bewegingsruimte (sport en gymlessen).

Laatste stand van zaken is dat Sint Maartenspoort 2 bij de actualisatie van het integraal huisvestingsplan (IHP) primair onderwijs en binnensportaccommodaties 2025-2028 opgenomen is als beoogde locatie voor de realisatie van het kernkindcentrum (KKC) Samen Wyck. In 2025 wordt het haalbaarheidsonderzoek betreffende de realisatie van het KKC nader/verder geconcretiseerd. Streven is om voor het einde van 2025 aan de Raad een definitieve businesscase ter besluitvorming voor te leggen. De kosten voor het KKC zal bij de behandeling van de begroting 2026 worden opgevoerd als nieuwe opgave zodat het benodigde bedrag gereserveerd kan worden door de Raad. De beheerskosten komen ten laste van de portefeuille onderwijshuisvesting, aangezien voor deze portefeuille het pand is gereserveerd.

Omschrijving risico

- 1 Indien het initiatief vanuit Onderwijs niet haalbaar blijkt te zijn komen de leegstandskosten terug bij de BOG portefeuille

Het reële risico voor het pand Sint Maartenspoort 2 wordt voor de MPGV 2024 ingeschat op PM.

Judeaweg 110 (Hoeve Rome)

Hoeve Rome is een gemeentelijk monument gelegen in Limmel en gebouwd in 1898. De carré omvat 4 vleugels, met circa 1.340 m² gebruiksoppervlak. De hoeve ligt vlakbij kasteel Bethlehem en Jerusalem en maakt onderdeel uit van het buitengebied Geul en Maas. Het gebouw is na het vertrek van voetbalvereniging 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. Hierna is onderzocht of de hoeve in zijn geheel kan worden verkocht via een tender ten behoeve van een maatschappelijke functie.

Dit bleek een complexe opgave met een onzekere kans op succes. In december 2022 heeft het college daarop besloten om alleen het woongedeelte en de voormalige kantine te verkopen. In 2023 is de verkoopprocedure opgestart en in december 2023 is het woongedeelte en voormalige kantine verkocht. De huidige gebruikers van de schuur en de kinderboerderij zal een huurovereenkomst aangeboden worden. Hiervoor is een proces, inclusief procesbegeleider, opgezet om te komen tot 1 hoofdhuurder. Hiermee kan (op zijn minst voor een deel) ontruiming worden voorkomen. Omdat dit proces nog loopt en de uitkomst hiervan nog onzeker is, is het risico derhalve op dit moment lastig te kwantificeren. Het streven om vanaf 1 januari 2025 de huidige gebruikers een huurovereenkomst aan te bieden is helaas niet gelukt daar het onderzoek nog lopende is.

De leegstandkosten zijn tot 2021 gedekt uit het budget herijking herstructurering. Vanaf 2021 tot en met 2023 zijn de verdere leegstandkosten en de tenderprocedure ten laste gebracht van de verkoopopbrengst. De beheerkosten van 2024 van de schuur en de kinderboerderij zijn ten laste gekomen van het exploitatieresultaat van de gemeente. Over de dekking van de beheerkosten van 2025 en verder (totdat een minimaal kostendekkende verhuur tot stand is gekomen) moet nog nader besluitvorming plaatsvinden.

Toprisico's

Omschrijving risico

- 1 Formaliseren functie kinderboerderij en gebruik verenigingen (borgen maatschappelijke bestemming)
- 2 Geen dekking van de beheerkosten



Het reële risico voor het pand Judeaweg 108 wordt voor de MPGV 2024 ingeschat op € 20.000 + PM. Hiervoor is geen dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object.

Samenvatting resultaten herontwikkelingspanden BOG

Het totale risico op basis van de risicoanalyse wordt voor de herontwikkelingspanden geschat op:

Pand / object	Totaal risicobedrag in €
1 MECC	
2 Sint Maartenspoort 2	
3 Judeaweg 110 (Hoeve Rome)	
Totaal herontwikkelingspanden	€ 20.000 + PM

Samenvatting totale risico herontwikkelingspanden:

Deelportefeuille	Risico/ ontwikkeling
Onderwijshuisvesting	/
Sportaccommodaties	/
BOG	€ 20.000 + PM
OOG	/
Totaaltelling risico's herontwikkelingspanden	€ 20.000 + PM

De reële risico-inschatting voor de herontwikkelingspanden bedraagt voor de MPGV 2024 20.000 + PM. Omdat hiervoor geen dekking is voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object, wordt het risico volledig meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 7.3.5).

7.2.7 Verkopen

7.2.7.1 Onderwijshuisvesting

Vanwege de ontwikkelingen binnen het onderwijsveld (vergrijzing, ontgroening, spreidingsplannen) zal per vrijkomend object onderzocht worden of wordt overgegaan tot verkoop, herbestemming of sloop. In 2024 zijn geen panden verkocht en in 2025 zijn geen verkopen voorzien.

7.2.7.2 Sportaccommodaties

Ten aanzien van de sportportefeuille hebben in 2024 geen verkopen plaatsgevonden en zijn geen verkopen voorzien in 2025.

7.2.7.3 BOG

Brigidastraat 63 en 63 A én Louisestraat/Proosdijweg zijn in 2024 verkocht. Ten aanzien van Ambyerstraat-Zuid 72, Kapelaanstraat 72 en 73 is besloten om de verkopen voorlopig uit te stellen. Tussen de taxatiewaarde in vrije staat en in verhuurde staat (aan een derde partij) is immers sprake van een te groot verschil. Daarbij is te verwachten dat een verkoop in verhuurde staat niet zal leiden tot acceptabele biedingen (gezien de relatief lage huurprijzen en op nemen bedingen vanuit het buy to let beleid). Mocht zich een beter moment voordoen, dan zullen alsnog deze verkopen worden opgepakt. Dit risico wordt voor de BOG-portefeuille op nihil in verband met nog onduidelijkheid over toekomstige verkopen.

7.2.7.4 OOG



Voor de portefeuille OOG geldt dat verzoeken om verkoop van grond binnen deze portefeuille terughoudend worden benaderd vanwege diverse ontwikkelopgaven die de gemeente nog heeft. Bovendien heeft het Didam-arrest grote invloed op elke voorgenomen verkoop.

Een risico wordt voor de OOG-portefeuille op PM geschat wegens grote terughoudendheid qua verkopen.

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

7.3 Resultaten

Alle onderstaand gepresenteerde resultaten hebben betrekking op de reguliere bedrijfsresultaten van de verschillende portefeuilles, exclusief resultaten op personeelskosten en kapitaallasten.

7.3.1 Resultaten onderwijshuisvesting

Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat is € 169.000,- positief. Het resultaat wordt met name beïnvloed door een voordeel op de huuropbrengsten. Dit betreffen opbrengsten van leegstaande locaties en/of locaties in gebruik door andere partijen zoals kinderopvangorganisaties.

Het resultaat op bijzondere baten en lasten is € 45.750 negatief. Dit betreffen gemaakte herstelkosten door waterschade in 2024.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2024	Resultaat bijzondere baten / lasten 2024
Onderwijshuisvesting	€ 169.000	€ 45.750 -/-

Vooruitblik

Het resultaat reële scenario is gebaseerd op basis van de ingeschatte risico's uit paragraaf 7.2. Deze resultaten kunnen worden beïnvloed door het manifesteren van risico's waar op dit moment nog geen inschatting van te maken is en daarom zijn gekwantificeerd als PM. Het verwacht resultaat voor 2025 is bepaald aan de hand van het gemiddelde reguliere bedrijfsresultaat over de afgelopen drie jaren.

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2025
Onderwijshuisvesting	€ 319.000 -/-	€ 150.000

7.3.2 Resultaten sportaccommodaties

Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat (exclusief resultaat apparaatskosten) 2024 ziet er als volgt uit:



Binnensport	€ 23.000
Buitensport	€ 20.750
Geusseltstadion	€ 46.250
Geusseltbad	€ 38.000

Voor 2024 werd voor de portefeuille voor binnensport en buitensport gehoopt op minimaal een neutraal resultaat. Dat is gelukt. Overall een mooi – want positief – resultaat. Er zijn in 2024 met name voordelen ontstaan door lagere kosten voor klein onderhoud.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2024	Resultaat bijzondere baten / lasten 2024
Sportaccommodaties	€ 128.000	€ -

Vooruitblik

Het resultaat reële scenario is gebaseerd op basis van de ingeschatte risico's uit paragraaf 7.2. Deze resultaten kunnen worden beïnvloed door het manifesteren van risico's waar op dit moment nog geen inschatting van te maken is en daarom zijn gekwantificeerd als PM. Het verwacht resultaat voor 2025 is bepaald aan de hand van het gemiddelde reguliere bedrijfsresultaat over de afgelopen drie jaren. In Q1 van 2025 gaat het Geusseltbad dicht wegens groot 10-jarig onderhoud. Dit onderhoud zou in 2025 kunnen leiden tot lagere uitgaven voor klein onderhoud, cf. de overall trend binnen de sportaccommodaties in de afgelopen jaren.

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2025
Sportaccommodaties	PM	€ 31.000

7.3.3 Resultaten BOG

Terugblik

Het reguliere bedrijfsresultaat 2024 (exclusief apparaatskosten) komt uit op een negatief resultaat van € 155.000. Dit negatieve resultaat wordt met name veroorzaakt door de hoge kosten van correctief- en mutatie onderhoud en de gestegen energiekosten. Een aantal panden zijn in bovenstaande paragrafen al verder toegelicht (Ontwikkelpanden). Het resultaat uit bijzondere baten en lasten was voor 2024 nihil. In de 2e bestuursrapportage is de verkoop van Brigidastraat 63/63a reeds vermeld ad € 385.000.

Voor wat betreft de interne huisvesting en het overig gemeentelijk vastgoed geldt dat de resultaten voortvloeien uit enkele mee- en tegenvallers in de reguliere pandexploitaties.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2024	Resultaat bijzondere baten / lasten 2024
BOG (algemeen)	€ 155.000 -/-	€ -
Interne huisvesting	€ 32.500 -/-	€ -
Overig intern gemeentelijk vastgoed	€ 26.500	€ -
TOTAAL BOG-portefeuille	€ 161.000 -/-	€ -

Vooruitblik

Het resultaat reële scenario is gebaseerd op basis van de ingeschatte risico's uit paragraaf 7.2. Deze resultaten kunnen worden beïnvloed door het manifesteren van risico's waar op dit moment nog geen inschatting van te maken is en daarom zijn gekwantificeerd als PM. Bij het opmaken van de BERAP 2024 en Jaarrekening 2024 is in navolging van de maandelijkse monitoring van de debiteurenpositie ook een inschatting gemaakt van het risico als gevolg van het uitstel van betalingsregelingen. Daarnaast



is ook het reguliere debiteurenrisico in kaart gebracht. Voor wat betreft de portefeuille Bebouwd Onroerend Goed zijn er geen risico's meer ten aanzien van de coronaregelingen. De hoge energiekosten en overschrijding van het budget voor correctieve kosten maakt dat er sprake is van een negatief resultaat. De correctieve werkzaamheden hebben ook te kampen met stijgende tarieven, worden mede veroorzaakt door wateroverlast en kosten voor complexe installaties die aan het einde van de levensduur zijn.

Het verwacht resultaat voor 2025 is bepaald aan de hand van het gemiddelde reguliere bedrijfsresultaat over de afgelopen drie jaren.

Deelportefeuille	Resultaat scenario (CW)	reële	Verwacht resultaat voor 2025
Reguliere panden BOG	€ 138.595 -/-		€ 150.000 -/-
Herontwikkelingspanden	€ 20.000 -/- + PM		€ -
TOTAAL BOG-portefeuille	€ 158.595 -/- + PM		€ 150.000 -/-

7.3.4 Resultaten OOG – portefeuille

Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat op de reguliere OOG-portefeuille bedraagt € 34.500 negatief. Onvoorziene kosten zijn hier met name debet aan, denk aan advieskosten en opschoonkosten van terreinen. Het resultaat op bijzondere baten en lasten is € 54.555 positief. Dit als gevolg van de verkoop van een perceel aan de Randwycksingel en een klein voordeel op een grondruil in Itteren. Daarnaast is er een klein positief resultaat van € 13.000 op het deel erfpacht van de parkeerterreinen, dit betreft een onderuitputting op werkbudgetten.

Voor 2024 werd voor dit portefeuille-onderdeel een beperkt financieel risico voorzien. De pachtnormen c.q. pachtindexeringen, die bepaald worden door de rijksoverheid op basis van het vijfjaarlijks gemiddeld opbrengend vermogen van de grond, lieten echter voor het seizoen 2023-2024, net als voor 2022-2023 en 2021-2022 (na jaren van achtereenvolgende dalingen), een stijging zien.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2024	Resultaat bijzondere baten / lasten 2024
OOG	€ 34.500 -/-	€ 54.555
Erfpacht parkeerterreinen	€ 13.000	€ -
TOTAAL OOG-portefeuille	€ 21.500 -/-	€ 54.555

Vooruitblik

Het resultaat reële scenario is gebaseerd op basis van de ingeschatte risico's uit paragraaf 7.2. Deze resultaten kunnen worden beïnvloed door het manifesteren van risico's waar op dit moment nog geen inschatting van te maken is en daarom zijn gekwantificeerd als PM. Het verwacht resultaat voor 2025 is bepaald aan de hand van het gemiddelde reguliere bedrijfsresultaat over de afgelopen drie jaren. De voor eind 2025 voorziene verpachting óf interne inzet (tegen betaling) van zo'n 26,5 hectare vrijgekomen agrarische grond zal in seizoen 2025-2026 e.v. mogelijk nog zorgen voor een hogere opbrengst voor deze portefeuille.



Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2025
OOG	€ 175.000 -/-	€ 25.000 -/-
Erfpacht parkeerterreinen	/	€ -
TOTAAL OOG-portefeuille	€ 175.000 -/-	€ 25.000 -/-

7.3.5 Resultaten Vastgoedportefeuille op het weerstandsvermogen

Terugblik

De resultaten 2024 voor de vastgoedportefeuille bedragen:

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2024	Resultaat bijzondere baten / lasten 2024
Onderwijshuisvesting	€ 169.000	€ 45.750 -/-
Sportaccommodaties	€ 128.000	€ -
BOG	€ 161.000 -/-	€ -
OOG	€ 21.500 -/-	€ 54.555
TOTAAL Vastgoedportefeuille	€ 114.500	€ 8.805

Het regulier bedrijfsresultaat voor 2023 bedroeg € 14.795 positief. In 2024 bedraagt het reguliere bedrijfsresultaat € 114.500 positief. Het regulier bedrijfsresultaat in 2024 is hierbij ten opzichte van 2023 gestegen met € 99.705 positief.

In 2023 is de vastgoedportefeuille geconfronteerd met de gevolgen van de gestegen prijzen voor energie en onderhoud. Daarnaast heeft extreme regenval voor schade door wateroverlast gezorgd. Daar waar de verzekering geen dekking voorziet, bijvoorbeeld omwille van de voorwaarden of het eigen risico, heeft de gemeente zelf de herstelkosten moeten dragen. Financieel uitte deze kosten zich negatief in 2023. In 2024 zijn deze externe invloeden meer genormaliseerd, zo zijn de energietarieven gedaald en hebben weersextremen tot minder schadeherstelkosten geleid.

Buiten deze incidentele, externe invloeden, kan overall gesteld worden dat de vastgoedportefeuille een goed bestendig resultaat behaald heeft over 2024. De verwachting is dan ook dat dit in 2025 gecontinueerd zal worden.

Vooruitblik

Het resultaat reële scenario is gebaseerd op basis van de ingeschatte risico's uit paragraaf 7.2. Deze resultaten kunnen worden beïnvloed door het manifesteren van risico's waar op dit moment nog geen inschatting van te maken is en daarom zijn gekwantificeerd als PM. Het verwacht resultaat voor 2025 is bepaald aan de hand van het gemiddelde reguliere bedrijfsresultaat over de afgelopen drie jaren.

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2025
Onderwijshuisvesting	€ 319.000 -/-	€ 150.000
Sportaccommodaties	PM	€ 31.000
BOG	158.595 -/-	€ 150.000 -/-
OOG	175.000 -/-	€ 25.000 -/-
TOTAAL Vastgoedportefeuille	€ 652.595 -/- + PM	€ 6.000

De benodigde weerstandscapaciteit bedraagt voor de totale vastgoedportefeuille:



Deelportefeuille	Benodigde weerstands-capaciteit per 01.01.2024 structureel	Benodigde weerstands-capaciteit per 01.01.2025 structureel	Benodigde weerstands-capaciteit in 2024	Benodigde weerstands-capaciteit in 2025
TOTAAL Vastgoed-portefeuille	PM	PM	€ 1.039.405 + PM	€ 646.595 + PM

De weerstandscapaciteit ten behoeve van de vastgoedportefeuille voor 2025 bedraagt € 646.595. Voor de MPG 2024 is de benodigde weerstandscapaciteit met € 392.810 afgenomen ten opzichte van vorig jaar.

In onderstaande tabel zijn per deelportefeuille de verschillen in verwachte benodigde weerstandscapaciteit tussen de MPG 2023 en MPG 2024 te zien:

Deelportefeuille	Verwacht weerstands-capaciteit voor 2024 MPG 2023	Verwacht weerstands-capaciteit voor 2025 MPG 2024
Onderwijshuisvesting	€ 391.500 -/-	€ 169.000 -/-
Sportaccommodaties	€ 386.712 -/-	€ 31.000
BOG	€ 141.193 -/- + PM	€ 308.595 -/-
OOG	€ 120.000 -/-	€ 200.000 -/-
TOTAAL Vastgoedportefeuille	€ 1.039.405 -/- + PM	€ 646.595 -/-

Overall is sprake van een verbetering van het benodigde weerstandscapaciteit ten opzichte van de verwachting vorig jaar. Dat komt bijvoorbeeld doordat het risico op leegstand lager wordt ingeschat vanwege het wegvallen van leegstandslocaties binnen de portefeuille Onderwijshuisvesting plus het verwachte positieve reguliere bedrijfsresultaat. Binnen sportaccommodaties is het dreigende faillissement van MVV afgewend waardoor ook binnen die portefeuille sprake is van een forse daling van de benodigde weerstandscapaciteit. Daarentegen is het weerstandscapaciteit van Bebouwd Onroerend Goed verslechterd doordat dit jaar het verwachte resultaat op Bebouwd Onroerend Goed naar beneden is bijgesteld doordat het regulier bedrijfsresultaat al een aantal jaren onder druk staat door hoge energie- en onderhoudskosten. Eveneens is de weerstandscapaciteit van Onbebouwd Onroerend Goed verslechterd doordat het risico op leegstand binnen de portefeuille hoger wordt ingeschat, met de onzekere situatie rondom de Bonbonnière.

In hoofdstuk 9 wordt de benodigde weerstandscapaciteit ad. € 646.595 + PM meegenomen in de totaaltelling van de benodigde weerstandscapaciteit voor Vastgoed en Projecten.



8. OVERIGE MAJEURE PROJECTEN

8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de projecten opgenomen welke wel onderdeel uitmaken van de door de raad geselecteerde majeure projecten (in het kader van het het Amendement betrokkenheid raad bij majeure projecten), maar geen onderdeel uitmaken van de grond- en vastgoedexploitaties en derhalve geen onderdeel uitmaken van de berekening van het benodigde weerstandsvermogen.

In de nu voorliggende MPGVS zijn de projecten Stad en Spoor en Vestingwerken opgenomen.

Bij het opstellen van de MPGVS 2025 zullen (indien van toepassing) de volgende majeure projecten worden toegevoegd: Milieuzone, Warmtenet (Restwarmte) en Tweede Tranche Binnensport. Deze projecten bevinden zich momenteel in een beginstadium.

8.2 Uitgangspunten

Voor overige majeure projecten is geen risicoanalyse uitgevoerd en heeft ook geen scenariodoorrekening plaatsgevonden.

8.3 Overige majeure projecten

8.3.1 STAD EN SPOOR

Plangegevens

Stad en Spoor staat voor een langjarig ontwikkelingsperspectief met betrekking tot station Maastricht, de ruimere stationsomgeving inclusief oostzijde en de spoorzone aan weerszijde van het spoor ten noorden en zuiden van het station.

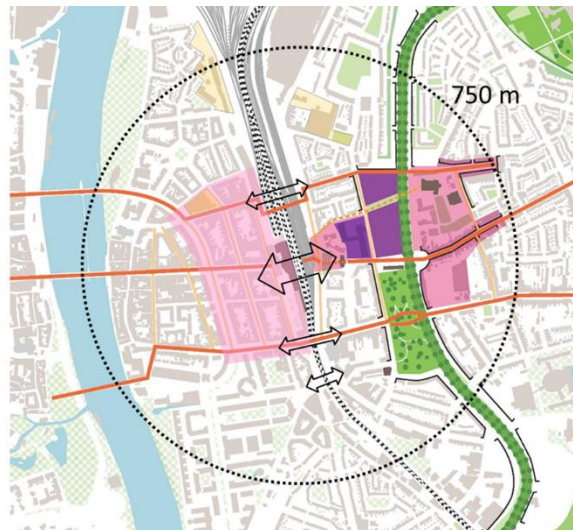
Met onze partners werken we georganiseerd in diverse deelprojecten aan deze integrale gebiedsontwikkeling. Als gemeente initiëren en coördineren we de samenwerking, geven we richting aan de inhoudelijke ambities en bewaken de samenhang en integratie van de diverse belangen in het gebied.

In Stad en Spoor staan drie ambities centraal, zoals vastgesteld door uw gemeenteraad in de Ambitienota 'Over het Spoor' d.d. 12 februari 2019. De drie strategische doelen zijn:

1. De doorontwikkeling van het station van Maastricht van kopstation naar internationaal knooppunt;
2. Het doorbreken van de spoorbarrière en transformeren van het stationsgebied tot een aantrekkelijke ontmoetings- en verblijfplek;
3. Het maken van een tweede voorkant van het station aan wat nu de achterzijde is.

Relevante besluiten / documenten

- [Raadsnota 26 februari 2019](#) ambitienota 'Over het Spoor'





- Raadsnota 21 december 2021 verkeersmaatregelen in het stationsgebied.

1. Herinrichting van Wilhelminasingel en omgeving

Stand van zaken: In vier fases zal in 2025 gewerkt worden aan de Wilhelminasingel, Wilhelminabrug, Franciscus Romanusweg en Sint Maartenslaan. Er komt meer ruimte voor fietsers en voetgangers. Ook gaan we de straten veiliger maken. Als alles goed gaat, zijn we met alle werk voor het einde van 2025 klaar.

- Fase 1: Herinrichting Franciscus Romanusweg: 6 mei tot en met 27 juni 2025 (8 weken)
- Fase 2: Werk aan de Wilhelminabrug, Kesselkade, voorplein Mosae Forum, Wilhelminasingel: 30 juni tot en met 21 augustus 2025 (8 weken)
- Fase 3: Sint Maartenslaan oostkant: 4 augustus tot en met 10 oktober 2025 (10 weken)
- Fase 4: Sint Maartenslaan westkant: 13 oktober tot en met 28 november 2025 (7 weken)

2. Het uitvoeren van een pilot autoluw Wyck (Wyckerbrugstraat en omgeving) en de maatregelen te effectueren in definitieve vorm als de pilot leidt tot het beoogde resultaat.

Stand van zaken: We werken aan een proef om gemotoriseerd verkeer te verminderen in de wijk Wyck. We noemen dit de 'pilot autoluw Wyck'. We verwachten dat de pilot midden 2025 start. Door gemotoriseerd verkeer in Wyck te verminderen, maken we ruimte die we kunnen gebruiken voor voetgangers, fietsers en groen. Dit maakt de wijk duurzamer en prettiger voor bewoners, ondernemers en bezoekers.

3. Groene Loper als een 30 km/ u zone inrichten

Stand van zaken: in december 2023 is de 30 km-zone ingesteld d.m.v. bebording (stap 1). Er is meer nodig dan alleen een 30 kilometerzone om de verkeersveiligheid te verbeteren. Daarom wordt ook een communicatie- en gedragscampagne gevoerd (stap 2) gedurende 2024 en 2025 en wordt ook de weginrichting aangepast (stap 3) met op hoofdlijnen de volgende 3 elementen:

1. Het aanbrengen van verkeersplateaus op de kruispunten,
 2. Het aanbrengen van kleinere verkeersplateaus op tussengelegen oversteekplaatsen,
 3. Het treffen van maatregelen om de snelle fietser meer naar de rijbaan te verleiden.
- Het voornemen is om de fysieke verkeersmaatregelen in het najaar van 2025 te realiseren.

4. Transferknelpunt, vervanging passerelle

De passerelle van treinstation Maastricht verbindt het eilandperron 5/6 met perron 1 t/m 4, het stationsgebouw en de ingang aan de Meerssenerweg. Van perron 1 t/m 4 vertrekken de intercity's en vanaf het eilandperron vertrekken de regionale treinen en de drielandentrein. Daarnaast is de passerelle een interwijkverbinding. De passerelle is te laag, niet breed genoeg en bovendien zijn de trappen op eilandperron 5/6 onvoldoende breed. Dit leidt op de piekmomenten tot oponthoud.

Stand van zaken: ProRail heeft de afgelopen jaren in twee stappen onderzoek uitgevoerd naar hoe de passerelle kan worden aangepakt dan wel worden vervangen. De technische rapportages van beide onderzoeksfases zijn als bijlage bij deze brief toegevoegd. Primair betreft het knelpunt een rijksopgave, maar omdat de aanpak van de passerelle ook kans biedt om de interwijkverbinding te verbeteren en liefst befietsbaar te maken hebben gemeente Maastricht en provincie Limburg ieder 25% van de onderzoekskosten voor rekening genomen. De overige 50% is betaald door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

De opdrachtgevers concluderen op basis van de onderzoeksresultaten dat het aanpakken van het knelpunt een relatief grote technische ingreep betreft en forse investering vereist en dat die niet opwegen tegen de ernst van het knelpunt. ProRail stelt namelijk vast dat het een comfortknelpunt betreft, en geen veiligheidsissue. Ook de door ProRail uitgewerkte combinaties van een reizigersverbinding met een interwijkverbinding blijken niet kostenefficiënt. Enerzijds zijn ze niet



aantrekkelijk genoeg, waardoor er twijfels rijzen over het gebruik, terwijl ze anderzijds ook grote investeringen vereisen. Daarom hebben Rijk en regio besloten om de oplossingsrichtingen voor het transferknelpunt nu niet nader uit te werken.

Tijdens het BO MIRT 2024 is afgesproken dat het knelpunt de komende jaren gemonitord worden en daarnaast zal worden onderzocht of het emplacement kan worden geoptimaliseerd zodat er wellicht meer ruimte ontstaat voor een betere inpassing van de interwijkverbinding wat kan resulteren in een aantrekkelijkere oplossing tegen lagere kosten.

5. Gebiedsvisie Spoorzone Maastricht

Om meer gevoel te krijgen bij de woningbouwpotentie van het stationsgebied wordt gewerkt aan een integrale gebiedsvisie. Een eerste ruimtelijke aanzet hiertoe is gemaakt in het Wenkend Perspectief. Naast wonen gaat het nadrukkelijk ook over thema's als werken, bereikbaarheid, groen en water.

Stand van zaken: Verleden jaar is het ambitiesdocument Limburg Centraal opgesteld. In 2025 worden door de zes betrokken steden, de provincie en het Rijk de ambities uit dit document nader geconcretiseerd in een gezamenlijk voorstel met een verstedelijkingsstrategie en een business case per stad. Om voor dit traject het huiswerk goed op orde te hebben, werkt de gemeente Maastricht parallel aan een gebiedsvisie voor haar spoorzone. De gebiedsvisie omvat de realisatie van ongeveer 7.750 woningen in de spoorzone in de periode 2026-2040.

Tot de scope van het onderzoek behoren de ontwikkelingslocaties Sphinxkwartier, Limmel aan de Maas, Geusseltpark en de Maastricht Health Campus, maar ook tussengelegen deelgebieden in Sint Maartenspoort, Wyck en Wyckerpoort.

Een belangrijk element in deze gebiedsvisie is een krachtig economisch perspectief voor de toekomstige ontwikkeling van Maastricht omdat de realisatie van woningen in de Spoorzone onlosmakelijk verbonden is met de komst van banen. De doorontwikkeling van de Brightlands Maastricht Health Campus vormt hiervan een belangrijk onderdeel. Een ander belangrijk element betreft de vraag wat de woningbouw kan betekenen voor de zittende inwoners in de directe omgeving? Bijvoorbeeld in de vorm van mogelijkheden tot doorstroming op de woningmarkt, het delen van buurtvoorzieningen zoals winkels en openbaar groen en het toevoegen van aantrekkelijke verbindingen voor voetgangers en fietsers. Tot slot onderzoeken we ook hoe de ontwikkelingen in de spoorzone kunnen bijdragen aan de toekomstbestendigheid van de stad door bijvoorbeeld duurzame oplossingen voor het verwarmen van de woningen en een klimaatadaptieve openbare ruimte te realiseren. De ruimtelijke kaders voor de gebiedsvisie zullen worden opgenomen in de geactualiseerde Omgevingsvisie Maastricht 2040.

In samenspraak met spoorbeheerder ProRail wordt onderzocht of het mogelijk is om het emplacement in Maastricht te verkleinen. Doel is om inzicht te krijgen of het mogelijk is ruimte te creëren voor verstedelijking op en nabij het emplacement. Indien op dit vlak inderdaad mogelijkheden ontstaan, betreft dat een unieke kans om de leefkwaliteit van dit gebied te vergroten en bovendien het gebied te transformeren. De verwachting is dat medio 2025 een afweging gemaakt kan worden of de baten van een dergelijke ingreep opwegen tegen de kosten.



8.3.2 VESTINGWERKEN; WALMUUR TUSSEN DE VIJF KOPPEN EN POORT WAERACHTIG

Korte beschrijving

Op zaterdagavond 23 maart 2019 bezweek een deel van de courtinemuur tussen Poort Waerachtig en Rondeel de Vijf Koppen in Maastricht over een breedte van 9 meter. Anderhalve week later stortte een 2e deel van de stadsmuur in over een breedte van 5 meter. In het bezweken deel van de muur was tijdens restauratiewerkzaamheden al een uitbuiking geconstateerd.



Restauratie Walmuur

De werkzaamheden naar aanleiding van het instorten van een deel van de vestingmuur in maart 2019 hebben zich in eerste instantie beperkt tot het consolideren en veiligstellen van de nog resterende muurdelen middels stutconstructies, onderzoek naar de oorzaak van de instorting en een bouwhistorische verkenning van de muur en omliggende vestingwerken. Door de gemeenteraad werd in april 2019 een bedrag van 1,7 mln. gereserveerd om de muur te consolideren en te herstellen. Fase 1: stut en stabilisatie van de walmuur: € 800.000 (gerealiseerd en geactualiseerd), inclusief onderzoeken t.b.v. grond voor walmuur en omgeving. Fase 2: opbouw reconstructie walmuur – nog te besteden budget: € 900.000.

Het bedrag van € 900.000 was niet afdoende voor de herstelopgave bij de walmuur. Vandaar dat additioneel 2 x € 750.000 (aanvullend) benodigde investeringsmiddelen vanuit het MJIP Vestingwerken hiertoe reeds door de raad gevoteerd werden. Dit bracht het totale beschikbare budget voor de restauratie op € 3,2 mln. Inclusief de € 400.000,- ontvangen subsidie van de Provincie werd dat € 3,6 mln.

Na uitvoerig overleg met een constructeur, architect, RCE, vestingpartners en WMC is in 2022 het definitief ontwerp voor het herstel van de walmuur en het herinrichtingsplan vastgesteld, is de omgevingsvergunning aangevraagd en verleend.

Het ontwerp van de walmuur (courtinemuur) gaat uit van restauratie inclusief het vrijmaken van de weergang (een gang die aan de binnenzijde van de vestingmuur ligt en diende als verdedigingselement). De aarden wal die achter de muur ligt dient daartoe deels afgegraven en verlaagd te worden, waardoor ook de druk die het grondpakket uitoefent op de muur weggenomen wordt. Hierbij wordt de constructieve veiligheid van de muur optimaal geborgd. Bovendien past dit scenario binnen het kader van de Vestingvisie 2010-2025 en worden zo het verhaal en het verleden van de vestingwerken zichtbaar gemaakt. De restauratie van de walmuur is op 4 april 2025 definitief opgeleverd.

Restauratie Rondeel

Parallel aan het vaststellen van het restauratieplan van de walmuur is in 2022 ook gewerkt aan nader onderzoek en het restauratieplan voor het rondeel. Bij het rondeel was namelijk eveneens een verdachte uitbuiking geconstateerd. Daarvoor is het gehele rondeel uitgegraven moeten worden om de gronddruk op de muren weg te nemen en de oorzaak van de uitbuiking en scheurvorming die tot in de fundering doorloopt te kunnen ontmantelen. Tijdens de ontgraving is belangrijk bouwhistorisch materiaal bloot komen te liggen dat voor de toekomst beschermd dient te worden én is ook de noodzaak voor de restauratie van het rondeel vastgesteld.



Om de restauratie van het rondeel goed te laten aansluiten op de restauratie van de walmuur is een overkoepelend inrichtingsplan gemaakt. Eind 2022 is zowel de restauratieaanpak voor de walmuur, het rondeel én het voorlopige inrichtingsontwerp vastgesteld kunnen worden. In april 2023 was de vergunning voor de restauratie van de walmuur (courtinemuur) onherroepelijk en werd de aanbestedingsprocedure opgestart voor de selectie van een bouwteampartner (mogelijk later aannemer) voor de consolidatie (deels reconstructie, deels restauratie) van zowel de courtinemuur als het rondeel.

In samenwerking met bouwteampartner bouwcombinatie Koninklijke Woudenberg – Laudy v.o.f. zijn in september 2023 de totale investeringskosten voor de restauratie van de muur, het rondeel en het inrichtingsplan globaal geraamd. Duidelijk was dat er aanvullende financiering nodig zou zijn vanuit aanvullende jaarschijven MJIP vestingwerken, maar nog onbekend hoeveel. De bouwcombinatie heeft op dat moment een GO gekregen de restauratieplannen verder uit te werken en de uitvoering van de restauratie van de courtinemuur voor te bereiden en op te starten zodat de winterperiode gebruikt kon worden voor het demonteren van de muur. In april 2024 zijn de definitieve investeringskosten in het bouwteamoverleg vastgesteld op totaal €10 mln. excl. BTW.

Voor de restauratie van het rondeel was tot dan toe enkel 2x € 750.000 (aanvullend) vanuit het MJIP Vestingwerken gevoteerd, waarmee de stabilisatie en destructief/bouwhistorische onderzoeken en het ontwerp zijn bekostigd.

Om de voorbereidende werkzaamheden van de bouwcombinatie te kunnen opstarten werd nog eens € 2,0 mln. budget beschikbaar gesteld vanuit het jaarrekening resultaat 2022 wat het totaal beschikbare budget voor de restauratie (inclusief dus de walmuur) op dat moment op € 7,1 mln. bracht. Dat was echter nog niet afdoende om de totale restauratie te kunnen bekostigen. Het resterende benodigde budget van € 2,9 mln. is uit de overige toekomstige jaarschijven MJIP vestingwerken gedekt.

De restauratie van het rondeel en het inrichtingsplan zijn eveneens op 4 april 2025 definitief opgeleverd.

Om de gemeenteraad en de stad op een juiste manier te blijven betrekken worden regelmatig openstellingen en rondleidingen verzorgd en zijn er diverse filmpjes opgenomen die via de communicatiekanalen van de gemeente gedeeld worden.



Samenvatting

Budget toegekend door het college (april 2019):	€ 1.700.000
Budget uit MJIP Vestingwerken (jaarschijf 2021):	€ 750.000
Budget uit MJIP Vestingwerken (jaarschijf 2022):	€ 750.000
Subsidie Provincie	€ 400.000
	€ 3.600.000 (walmuur)

Budget uit MJIP Vestingwerken (jaarschijf 2023):	€ 750.000
Budget uit MJIP Vestingwerken (jaarschijf 2024):	€ 750.000
	€ 1.500.000 (rondeel)

Jaarrekening resultaat 2022	€ 2.000.000
Budget uit MJIP Vestingwerken (jaarschijf '25-'28)	€ 3.000.000

Totale dekking € 10.100.000 (walmuur + rondeel)

Geraamde investeringskosten € 10.000.000

Omschrijving	Resultaat (gerealiseerd)	Resultaat (budget)	Totaal
	Historische kosten	Opbouw scenario	
Fase 1: Stabilisatie en veiligstelling walmuur	739.000		
Fase 2/4/5: Opbouw en reconstructie walmuur/rondeel en inrichting	-	7.600.000	
Fase 3: Stabilisatie en veiligstellen rondeel	868.000		
Bijkomende kosten + onvoorzien	-	893.000	
Totaal	1.607.000	8.493.000	10.100.000



9. RESULTATEN, WEERSTANDSVERMOGEN EN ALGEMENE RESERVE

9.1 Totaalresultaten risicoanalyse

Resultaten risicoanalyse en benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2025:

	Resultaten risicoanalyse / Reële scenario (CW) 2025	Benodigde weerstands- capaciteit (CW) 2025	Benodigde weerstands- capaciteit (CW) 2024 (MPGV2023)
Bouwgrond in exploitatie (BIE)	+8.010.698	15.909.404	4.734.105
Private initiatieven	-100.000 + PM	100.000 + PM	205.000 + PM
Bouwprojecten	0	2.853.027 + PM	4.484.833 + PM
Overige plannen Ontwikkeling	-605.000 + PM	605.000 + PM	605.000 + PM
Deelnemingen (incl. Belvedere):	-4,9 mln. + PM	4,9 mln. + PM	32,7 mln. + PM
Vastgoedportefeuille:	-646.595 + PM	646.595 + PM	1.039.405 + PM
TOTAAL	+1,76 mln. + PM	25,01 mln. + PM	43,77 mln. + PM

Het totale overschot van het reële scenario bedraagt voor de grond- en vastgoedexploitaties per 01.01.2025 € 1,76 mln. + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de grond- en vastgoedexploitaties bedraagt per 01.01.2025 € 25,01 mln. + PM. Het verschil in benodigde weerstandscapaciteit ten opzichte van de MPGV 2023 ad. € 18,76 mln. wordt met name verklaard door:

- 1) Bouwgronden in exploitatie
In de MPGV 2024 zijn 2 nieuwe bouwgronden in exploitatie opgenomen, Trega en DNO Severenstraat 18. Met name Trega zorgt voor een stijging van het weerstandsvermogen. Per Saldo resulteert de doorrekening van alle bouwgronden in exploitatie in een toename van de benodigde weerstandscapaciteit van afgerond € 11,2 mln. (zie hoofdstuk 2)
- 2) Private initiatieven
De benodigde weerstandscapaciteit is afgenomen (0,1 mln.) ten opzichte van de MPGV 2023 (zie hoofdstuk 5)
- 3) Bouwprojecten
Per Saldo resulteert de doorrekening van alle bouwprojecten in een afname van de benodigde weerstandscapaciteit van afgerond € 1,6 mln. (zie hoofdstuk 3)
- 4) Overige plannen Ontwikkeling
De benodigde weerstandscapaciteit is niet gewijzigd ten opzichte van de MPGV 2023 (zie hoofdstuk 5)
- 5) Deelnemingen
De onrendabele top Belvedere is met € 25,8 mln. afgenomen, de projectspecifieke risico's zijn op PM gesteld waardoor ook de benodigde weerstandscapaciteit van de deelneming Belvédère per saldo met € 27,8 mln. is afgenomen ten opzichte van de MPGV 2023. (zie hoofdstuk 6).
- 6) Vastgoedportefeuille
De reële risico inschatting en daarmee ook de benodigde weerstandscapaciteit valt afgerond € 0,4 mln. positiever uit ten opzichte van de MPGV 2023 (zie hoofdstuk 7).



Het resultaat in de risicoanalyse uit het reële scenario wordt hoofdzakelijk bepaald door het risico op de deelneming Belvédère en het resultaat op de bouwgronden in exploitatie. Over de deelneming Belvédère wordt jaarlijks evenals over de gemeentelijke exploitaties, in juni / juli aan de gemeenteraad gerapporteerd.

Bij het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit is voor de BIE het worst case scenario per parameter apart doorgerekend. Het resultaat per doorrekening is contant gemaakt en vervolgens vermenigvuldigd met een risicofactor. Ten slotte zijn deze bedragen bij elkaar opgeteld om tot de benodigde weerstandscapaciteit te komen.

Voor de private initiatieven, de bouwprojecten, de overige plannen Ontwikkeling, de deelnemingen en de Vastgoedportefeuille, is de benodigde weerstandscapaciteit gelijk aan het resultaat van het reële scenario c.q. de reële risico-inschatting.

Verder dienen de resultaten van de risicoanalyse en de benodigde weerstandscapaciteit gezien te worden in relatie tot de reserves van B en O en de gemeentebrede Algemene Reserve. Hiertoe is de nota algemene reserve B en O en weerstandsvermogen grond- en vastgoedexploitaties op 31 maart 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Daarnaast wordt verwezen naar de Financiële verordening gemeente Maastricht 2023, artikel 16 “Reserves, Voorzieningen en Weerstandsvermogen” welke per 1 januari 2023 is vastgesteld door de gemeenteraad.

9.2 Het benodigde weerstandsvermogen

In deze MPGV is de benodigde weerstandscapaciteit van de grond- en vastgoedexploitaties berekend aan de hand van de uitgangspunten zoals die in de betreffende nota zijn vastgesteld, waarbij de parameters en risicofactoren zijn geactualiseerd, zie paragraaf 10.1 en 10.2. De aanwezige weerstandscapaciteit B en O (dit is de Algemene Reserve B en O) is nihil. Hierdoor is er geen weerstandsvermogen meer aanwezig bij B en O. Het gemeentebrede weerstandsvermogen fungeert hier nu als achtervang.

De benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties van € 25,01 mln.+ PM wordt in de jaarrekening 2024 in relatie gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.



10. BIJLAGEN

10.1 Bijlage 1; Aanpak MPGV

Het instrument MPGV is in 2013 geïntroduceerd binnen de gemeente Maastricht. Om tot deze MPGV te komen is de volgende aanpak gehanteerd.

Risicomanagement

Voor de onderbouwing van de MPGV dienen onder meer de risico's te worden gekwantificeerd. Om dit te realiseren dient de organisatie te beschikken over een goed functionerend systeem van risicomanagement met een uniforme basis. Dit systeem is in 2014 geïntroduceerd en er is hard gewerkt om te komen tot de voor de MPGV noodzakelijke gestructureerde, uniforme aanpak.

Bij het opstellen van de onderbouwing van de MPGV 2024 zijn nagenoeg alle plannen en projecten van Ontwikkeling via dit systeem van risicomanagement opgevoerd, behoudens de vastgoedportefeuille, waarbij deels een afwijkende kwantificering wordt gehanteerd. Een nadere toelichting hierover is gegeven in hoofdstuk 7, waar de vastgoedportefeuille nader is toegelicht. Risicomanagement is een vast onderdeel van de planning en control cyclus.

De standaard risicomanagement methode is:

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

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

De risicoanalyses gaan uit van de situatie per 01.01.2025. Actualisatie gebeurt in ieder geval jaarlijks als onderdeel van het jaarrekeningtraject. De volgende integrale actualisatie is in het kader van de jaarrekening 2025. Dit betekent dat voorjaar 2026 een geactualiseerde MPGV beschikbaar is op basis van de situatie per 01.01.2026.

Risicoanalyse

De uitgevoerde risicoanalyse heeft betrekking op het identificeren en beoordelen van de risico's op in- en externe factoren alsook het benoemen van de reeds genomen of nog te nemen beheersings- en risicomaatregelen. Daarvoor is de volgende werkwijze gevolgd:

Stap 1 Beoordelen en actualiseren project / exploitatie.

Stap 2 Inhoudelijke toets op de geactualiseerde project / exploitatie.

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

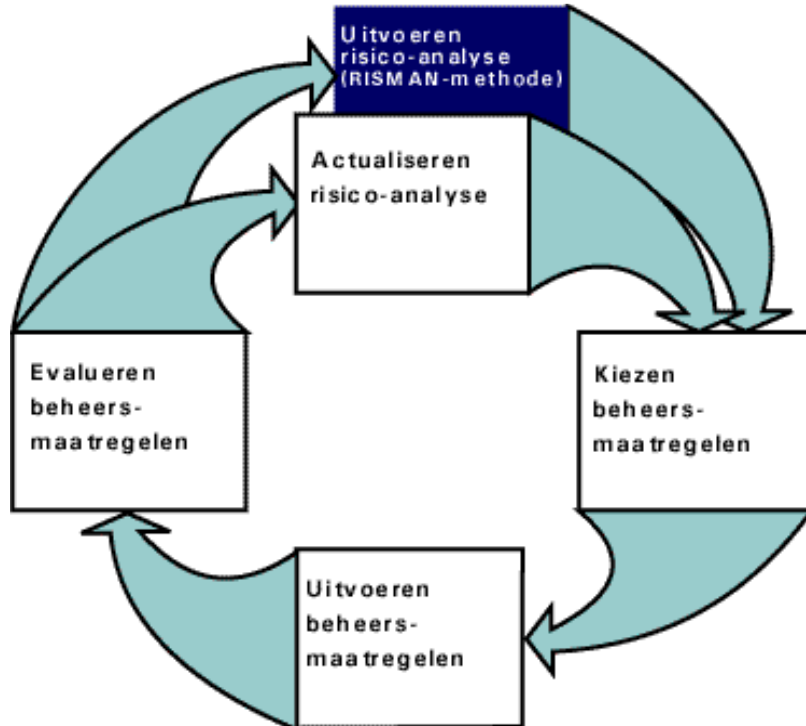
Stap 4 Kwantificeren van de geïdentificeerde risico's (kans x gevolg) en waar mogelijk uitdrukken in een risicobedrag.

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



RISMAN-methode

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



bron: www.risman.nl

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

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

Scenarioanalyse

De risicoanalyse van alle plannen is doorgerekend op basis van het reële scenario. Deze risicoanalyse omvat alle **project-specifieke risico's**.

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

- rentestijgingen en dalingen
- kostenindexeringen
- opbrengstindexeringen



- het verschuiven van opbrengsten in tijd

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

10.2 Bijlage 2; Uitgangspunten en parameters

Voor de MPG 2024 zijn de volgende uitgangspunten en parameters gehanteerd.

10.2.1 BELANGRIJKSTE PARAMETERS BOUWGROND IN EXPLOITATIE

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

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

Toelichting drie scenario's

De risicoanalyse van de BIE is doorgerekend op basis van het reële scenario. Deze risicoanalyse omvat alle project specifieke risico's. De dekking van de project specifieke risico's uit de risicoanalyse moet worden gevonden in de vastgestelde financiële kaders.

Generieke risico's zijn project overstijgende risico's als gevolg van (externe) ontwikkelingen, zoals marktontwikkelingen. Deze risico's hebben dan ook effect op meerdere projecten. Om generieke risico's te kunnen kwantificeren, zijn parameters gedefinieerd. Bij de selectie van de parameters is destijds bij het opstellen van de eerste MPG (2013) een benchmark gedaan, naar de parameters die andere gemeenten⁹ hanteren bij de MPG.

De selectie is zodanig dat de uitkomsten van het best case en worst case scenario een realistische inschatting geven. Op basis van de parameters zijn drie scenario's doorgerekend en de volgende generieke risico's gekwantificeerd:

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

In sommige projecten is een generiek risico dermate manifest aanwezig, dat het als project specifiek moet worden aangemerkt. In dat geval is in de risicoanalyse het risico apart benoemd en gekwantificeerd.

De scenario's:

- Het **reële scenario** is het scenario zoals het is doorgerekend ten behoeve van de verantwoording in de jaarrekening 2024.
- In het **worst case scenario** wordt de uitgifte van de bouwterreinen 2 jaar vertraagd ten opzichte van het reële scenario.

⁹ onder andere de gemeenten Eindhoven, Zwolle en Den Haag



- In het **best case scenario** wordt de uitgifte van de bouwterreinen 2 jaar naar voren gehaald ten opzichte van het reële scenario.

In de gemeenteraad van maart 2015 is eveneens de nota 'Algemene reserve B en O en weerstandsvermogen grond en vastgoedexploitaties' vastgesteld. In deze nota wordt voor het worst case scenario per parameter / risico een wegingsfactor (of risicofactor) gehanteerd. De reden van het hanteren van een wegingsfactor is dat de kans erg klein zal zijn dat alle doorgerekende generieke risico's zich daadwerkelijk allemaal zullen voordoen, dit allemaal tegelijkertijd gebeurt en alle risico's dan ook nog eens tot het maximaal mogelijke nadeel leiden. De onderbouwing van de wegingsfactoren voor de 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 2.4 wordt de totaal benodigde weerstandscapaciteit van alle BIE weergegeven.

In hoofdstuk 9 worden de resultaten van de hoofdstukken 2 tot en met 7 samengevoegd tot de totaal benodigde weerstandscapaciteit van organisatieonderdeel Ontwikkeling. Deze benodigde weerstandscapaciteit Ontwikkeling maakt onderdeel uit van de gemeentebrede benodigde weerstandscapaciteit.

De parameters bouwgrond in exploitatie van de verschillende scenario's en de wegingsfactoren voor de MPGV 2024 zijn in onderstaande tabel gedefinieerd.

	Rente 2025 e.v.	Kosten 2025	Kosten 2026/ 2027.	Kosten 2028 e.v.	Opbrengsten 2025	Opbrengsten 2026/2027	Opbrengsten 2028 e.v.	Wijziging uitgifte termijn
reële scenario	0,5%	3%	3%	2%	3%*	3%*	2%*	
worst case	2,25%	5%	5%	4%	-1%	-1%	-2%	2 jaar vertraging
Wegingsfactor worst case	25%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
best case	0%	1%	1%	0%	5%	5%	4%	2 jaar Versnelling

* Met uitzondering van:

Normprijzen en vastgestelde prijzen zoals opgenomen in de Nota Grondprijzen 2025 (Vaststelling gemeenteraad 25 maart 2025)

Kantoorlocaties: 2024 e.v. 0%. Voor toelichting wordt korthedshalve verwezen naar de Nota Grondprijzen 2025 / Grondprijzenbrief 2025).

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 2024 bedroeg dit rentepercentage 0%. 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 nu dus meer dan 0,5%. Op basis van de Notitie Rente van de commissie BBV wordt het rentepercentage voor BIE voor 2025 e.v. gesteld op van 0,5% (Rentepercentage Programmabegroting 2025).

De rente voor het best case scenario wordt identiek aan vorig jaar op 0% gehandhaafd. Voor het worst case scenario wordt het rentepercentage gesteld op 2,25%. Door investeringen zal naar verwachting



het eigen vermogen de komende jaren afnemen. Indien ook de marktrente de komende jaren weer (geleidelijk) zal gaan stijgen, zal uiteindelijk ook de interne rekenrente stijgen.

Volgens de Macro economische Verkenning 2025 (MEV) van het Centraal Planbureau (CPB), welke is gepubliceerd op 17 september 2024 is er na twee jaar van stagnatie vanaf het tweede kwartaal in 2024 weer sprake van groei van de Nederlandse economie. Deze groei is vooral te danken aan de toenemende overheidsbestedingen en meer consumptie door huishoudens. De economische groei in 2024 wordt door het CPB berekend op 0,6%. In 2025 zet de groei volgens het CPB door en groeit de economie naar verwachting met 1,5% op jaarbasis. Het aantrekken van de economische groei in 2025 wordt vooral veroorzaakt door de consumptie van huishoudens en de wereldhandel. De consumptie van huishoudens neemt in 2025 naar verwachting met 2,7% toe. Daarnaast verwacht het CPB dat ook de wereldhandel en de Nederlandse uitvoer zullen stijgen in 2025. Tot slot is de verwachting dat in 2025 de investeringen toe zullen nemen, doordat de economische groei aantrekt en de druk op de woningmarkt hoog blijft, waardoor woningprijzen door zullen stijgen. De groei van de overheidsconsumptie neemt in 2025 echter af ten opzichte van 2024.

In de MPGV 2023 was voor het reële scenario de kostenstijging gezet op 2% voor 2025 en verder. In de MPGV 2024 is voor 2025 tot en met 2027 een kostenstijging van 3% meegenomen. Voor de periode vanaf 2028 wordt 2% gehanteerd. Deze percentages worden ook bevestigd in de Outlook Grondexploitaties 2025 van Metafoor (december 2024) en Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2025 van Stadkwadraat (december 2024). Voor het best case scenario is ingezet op 1% kostenstijging voor 2025 tot en met 2027 en vanaf 2028 is gekozen voor 0%. Voor het worst case scenario is de kostenstijging voor 2025 tot en met 2027 gesteld op 5%. Voor de periode 2028 en verder op 4% conform MPGV 2023.

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

Gedurende 2024 zijn binnen Maastricht geen woningbouwterreinen uitgegeven en heeft ook geen uitgifte van bouwterrein ten behoeve van bedrijvigheid plaatsgevonden.

Voor de projecten bouwgrond in exploitatie is het percentage van de opbrengstindexering voor het reële scenario voor 2025 vastgesteld op 3%. In het kader van de geactualiseerde Nota Grondprijzen 2025 zijn een aantal grondprijzen op basis van advies Stec Groep verhoogd met een hoger percentage, dan wel gehandhaafd op het niveau van vorig jaar. In de betreffende grondexploitaties is hiermee rekening gehouden. De grondprijzen voor bedrijventerrein Maastricht Zuid zijn daarom met circa 10 % verhoogd ten opzichte van vorig jaar. De grondprijs van de kantoorlocatie Geusselt en Randwyck is gehandhaafd op het niveau van vorig jaar. Ook voor de komende jaren wordt de indexering gehandhaafd op 0%. Voor een toelichting wordt verwezen naar de Nota Grondprijzen 2025.

Voor de jaren 2026, 2027 is mede gelet op de huidige economische situatie eveneens een percentage van de opbrengstindexering aangehouden van 3%. Voor het jaar 2028 is gerekend met 2%. De keuze voor deze indexeringspercentages wordt ook bevestigd in de Outlook Grondexploitaties 2025 van Metafoor (december 2024), De Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2025 van Stadkwadraat



(december 2024) en de Benchmark Gemeentelijke Grondprijzen 2024-2025, uitgevoerd door Stec Groep (december 2024). Het worst case scenario is, rekening houdende met het reële scenario, in de lijn van de MPGV 2023 gesteld op -1% voor 2025 tot en met 2027 en -2% voor 2028 en verder. Het best case scenario is rekening houdende met het reële scenario in lijn met de MPGV 2023 voor 2025 tot en met 2027 op 5% en voor 2028 en verder op 4%.

De wegingsfactoren voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit zijn voor de MPGV 2024 opnieuw beoordeeld en hierin zijn ten opzichte van de MPGV 2023 geen wijzigingen aangebracht.

De wegingsfactor van het rentepercentage is gehandhaafd op een laag risico, zijnde 25%. Vanwege de verwachting van het afnemen van het eigen vermogen (waardoor de verhouding vreemd vermogen / eigen vermogen van de gemeente Maastricht de komende jaren naar verwachting zal wijzigen) is het rentepercentage van het worst case scenario reeds bij de MPGV 2024 nu bijgesteld van 3% naar 2,25%. Hierdoor is het vooralsnog niet nodig om ook de wegingsfactor bij te stellen. De wegingsfactor kostenstijging blijft conform MPGV 2023 gehandhaafd op 50%.

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

De wegingsfactor voor de vertraging van de afzet is bij de MPGV 2017 naar beneden bijgesteld van 75% naar 50%. Dit omdat het aantrekken van de uitgiftemarkt in Maastricht wel enigszins merkbaar is, maar vooralsnog een gematigde groei laat zien. Aangezien ook nu bij het vaststellen van de MPGV 2024 nog steeds sprake is van gematigde groei wordt de vertragingstermijn gehandhaafd op 2 jaar.

10.2.2 BELANGRIJKSTE PARAMETERS VASTGOEDPORTEFEUILLE EN OVERIGE PROJECTEN

Parameters Vastgoedportefeuille

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

Voor de Vastgoedportefeuille worden de (top)risico's gedefinieerd en gekwantificeerd. Ook worden van een aantal herontwikkelingsobjecten de toprisico's separaat benoemd. De optelling van de risicobedragen die volgen uit de risicoanalyse per deelportefeuille inclusief de (aanvullende) toprisico's herontwikkelingsobjecten, bepalen de benodigde weerstandscapaciteit (zie hoofdstuk 8).

Het **reële scenario** is het scenario zoals het is doorgerekend ten behoeve van de verantwoording in de jaarrekening 2024 en de reële verwachting voor 2025.

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

Het leegstandspercentage is alleen van toepassing voor de BOG-portefeuille. Vanaf 2018 wordt dit leegstandspercentage alleen berekend over de objecten BOG-portefeuille die extern verhuurd worden (zie ook paragraaf 7.2.5.3).

	Rente		Kosten		Opbrengsten		Leegstand	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
reële scenario	0,50%	0,50%	4,60%	3,30%	4,60%	3,30%	2,2%	3,60%



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 2024 was deze rente geprognoseerd op 0,50% (Programmabegroting 2024). De werkelijke rente wordt uiteindelijk doorbelast naar de vastgoedportefeuille. De werkelijke rente bedraagt voor 2024 0,50%. Voor 2025 is de rente geprognoseerd op 0,50% (Programmabegroting 2025).

In de Programmabegroting 2025 bedraagt de kostenindexering 2025 3,30%. Deze indexering is conform interne richtlijnen een op een overgenomen. De opbrengstindexering voor 2025 bedraagt 3,30% en is van toepassing op alle interne verhuringen.

Voor de opbrengstindexering 2025 is voor de objecten verhuurd aan externen in de huurovereenkomst opgenomen hoe de huur (jaarlijks) wordt geïndexeerd. Algemeen wordt hier ook het consumentenprijsindexcijfer alle bestedingen van het CBS aangehouden (CPI), welk voor 2025 3,8% bedraagt (febr. 2025 – febr. 2024).

Het leegstandspercentage bedroeg in 2017 2,9%. Op basis van de jaarrekening 2018 inclusief de aanpassing dat het leegstandspercentage alleen berekend wordt over de objecten die extern zijn verhuurd, was voor 2019 het leegstandspercentage voor het reële scenario gelijk gehouden aan dat van 2018 zijnde 4,2%. Het werkelijke leegstandspercentage 2019 bedroeg 4,3%, voor 2020 5,0%, voor 2021 3,6% en voor 2022 7,7%. In 2023 is het leegstandspercentage fors gedaald tot 2,2 %. Dit is tevens het leegstandspercentage voor het reële scenario van 2024. In 2025 is het leegstandspercentage toegenomen tot 3,6% De stijging van het leegstandspercentage wordt nader toegelicht in hoofdstuk 7 Vastgoedportefeuille (paragraaf 7.2.5.3).

Parameters bouwprojecten

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

Ook is geen kostenindexering opgenomen, omdat de in deze MPGCV opgenomen bouwprojecten allemaal aanbesteed en gecontracteerd zijn of worden, waardoor de eventuele indexering is/wordt meegenomen in de contracten.

Parameters overige projecten

De overige projecten omvatten onder andere de projecten materiële vaste activa (MVA) en de projecten onderhanden werk (OHW). Deze projecten worden toegelicht in hoofdstuk 5.

De MVA hebben nog geen vastgestelde planexploitatie. Doordat een ijkpunt ontbreekt, is het doorrekenen van scenario's nog niet aan de orde. Voor de MVA zijn dan ook nog geen parameters gedefinieerd. Zodra de planexploitatie van een MVA wordt vastgesteld, wordt het plan overgeheveld naar de BIE (hoofdstuk 2) en volgt het de parameters van de BIE (paragraaf 10.2.1).

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



10.2.3 RELEVANT BELEID

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

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

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

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

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

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

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

- publiek private samenwerking (PPS);
- gronduitgifte en grondprijzenbeleid;
- faciliteren private initiatieven;
- kostenverhaal;
- besluitvormingsprocedure, kaderstelling en controle;

met betrekking tot vastgoedbeleid:

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



10.2.4 RELEVANTE ONTWIKKELINGEN

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

Naast fysieke ontwikkelingen, zijn er ook enkele administratieve ontwikkelingen met grote impact voor de gemeentelijke context. Met ingang van 2016 is ook de gemeente verplicht vennootschapsbelasting af te dragen over haar winstgevendende ondernemersactiviteiten. Ook de ontwikkelingen inzake het eigenbouwerschap en de actualisering van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) worden in deze paragraaf toegelicht.

Daarnaast worden het Coalitieakkoord 2022 - 2026, de nieuwe omgevingswet, kostenverhaal, de recente ontwikkelingen met betrekking tot Netcongestie, Stikstof en PFAS en de gevolgen van de Corona crisis en oorlog Oekraïne nader toegelicht.

Vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten met ingang van 2016

Met ingang van 2016 zijn gemeenten belastingplichtig in het kader van de Vennootschapsbelasting. Deze invoering kan op termijn leiden tot een belastingplicht voor de vastgoedexploitatie en de bouwgronden in exploitatie. De fiscus heeft bevestigd dat op dit moment zowel vastgoedexploitaties (fiscaal gezien normaal vermogensbeheer alsmede verliesgevend) alsook de bouwgronden in exploitatie (fiscaal gezien verliesgevend) niet leiden tot een vennootschapsbelastingplicht. Dit proces wordt periodiek gemonitord.

Netcongestie

Op het Limburgse elektriciteitsnet is er sinds juni 2022 sprake van “transportschaarste” (lees: tekort aan capaciteit en ruimte), met “netcongestie” (lees: filevorming) tot gevolg. Inmiddels geldt deze situatie voor het gehele Nederlandse elektriciteitsnet. Dit wil zeggen dat op piekmomenten het elektriciteitsnet voor zowel afname van elektriciteit als teruglevering van opgewekte elektriciteit (“invoeding”) overbelast is. Aanvragen voor zogenaamde grootverbruiksaansluitingen (groter dan 3x 80 Ampère), komen nu vanwege de genoemde transportschaarste op een wachtlijst te staan. Individuele kleinverbruiksaansluitingen (woningen, laadpalen) komen vooralsnog niet op een wachtlijst te staan, maar clusters van nieuwe aansluitingen (grotere bouwprojecten, nieuwe woonwijken, clusters van laadpalen) kunnen wel last ondervinden van netcongestie. Er is geen garantie dat ook deze kleinere individuele aansluitingen komende jaren alsnog hinder gaan ondervinden van netcongestie.

Omgaan met het gegeven van netcongestie (= “netbewustheid”) betekent in elk geval bij alle projecten zo vroeg mogelijk expliciet worden gemaakt hoe de energievoorziening (elektriciteit en warmte) eruit komt te zien, inclusief mogelijke belemmeringen waar dan tegenaan wordt gelopen.

De komende 10-15 jaar wordt het Nederlandse elektriciteitsnet op grootschalige wijze uitgebreid. Deze verbouwing moet leiden tot een elektriciteitsnet dat geschikt is voor een duurzamere en decentraler georganiseerde elektriciteitsvoorziening en daarnaast ook een veel grotere capaciteit hebben. Er vindt immers steeds meer decentrale opwek van elektriciteit plaats en tegelijkertijd blijft de vraag naar elektriciteit ook komende jaren toenemen. Deze verbouwing van het elektriciteitsnet gaat 10-15 jaar duren en is helaas niet op korte termijn gerealiseerd. Schaarste van elektriciteit is komende 10 tot 15 jaar dan ook een “nieuwe realiteit” waar we mee hebben om te gaan.



Eigenbouwerschap

De afgelopen jaren is de gemeente Maastricht diverse malen door de belastingdienst aangemerkt als 'eigenbouwer'. Als de gemeente een ondernemer opdracht geeft om 'werken van stoffelijke aard' uit te voeren, is de fiscale positie van waaruit de opdracht wordt verstrekt van belang. Als de gemeente gaat handelen als 'btw ondernemer', dit is bijvoorbeeld bij de realisatie van opstallen (zowel gebouwen, maar ook sportparken en het bouwrijp maken van gronden voor de verkoop / erfpacht of verhuur). Hierbij geeft zij in de normale uitoefening van het bedrijf opdrachten voor het uitvoeren van werken van stoffelijke aard kan de gemeente worden aangemerkt als eigenbouwer.

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

Onder het geven van opdrachten 'in de normale uitoefening van het bedrijf' wordt verstaan indien de opdrachtgever van het regelmatig tot stand brengen van die werken zijn bedrijf maakt. Daarvan is sprake indien de werkzaamheden een regelmatig terugkerend karakter hebben. Van normale werkzaamheden kan worden gesproken, indien deze werkzaamheden passen in het licht van het bedrijfsdoel en de opdrachtgever de kennis en expertise in huis heeft¹⁰.

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

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

Dit heeft voor de eigenbouwer de volgende consequenties:

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

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

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

- het opnemen dat de btw-verleggingsregeling van toepassing is;
- het opnemen dat de Wet KetenAansprakelijkheid (WKA) van toepassing is; hiervoor werkt de gemeente reeds met een G-rekening, om de risico's van aansprakelijkheidstelling te beperken c.q. weg te nemen.

Daarnaast dient de gemeente als eigenbouwer nog een aantal controlemaatregelen te nemen ter verzekering van de juiste afdracht van belastingen. Zoals het controleren op de bouwplaats van werkvergunningen van de daar aanwezige werklieden, maar ook controle van de administratie inzake de juistheid van de facturering, boekingen en afdrachten door de aannemer. Deze controlemaatregelen worden (vooral nog) contractueel doorgelegd naar de opdrachtnemer (de aannemer).

¹⁰ Conform uitspraken van de Centrale Raad van Beroep (RSV 1991/125 en NJ 1992/158)



Eigenbouwerschap bij bouwprojecten

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

- Timmerfabriek
- MECC Investeringsplan
- Middenzaal - Theater aan het Vrijthof
- Sportzaal Belfort
- Gymzaal De Groene Loper
- Gymzaal Scharn
- Gymzaal De Heeg

In situaties van gemengd gebruik (waarbij een gemengd btw regime van toepassing is en de gemeente deels als eigenbouwer wordt aangemerkt) bij bouwprojecten, is goedgekeurd dat de toepassing van de verleggingsregeling achterwege mag blijven¹¹. De genoemde aansprakelijkheden blijven echter in deze situatie onverkort van toepassing.

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

Eigenbouwerschap bij onderhoudswerkzaamheden

De gemeente laat voor de objecten / panden die zij in eigendom heeft (de gemeentelijke Vastgoedportefeuille, zie hoofdstuk 7) een MeerJaren Onderhouds Prognose (MJOP) opstellen voor alle planmatig groot onderhoud (zie paragraaf 7.1.3.3). Op basis van dit MJOP laat de gemeente vervolgens de onderhoudswerkzaamheden uitvoeren. Ook hiervan is gekeken in welke gevallen de gemeente als eigenbouwer kan worden aangemerkt.

De gemeente kan alleen als eigenbouwer worden aangemerkt indien het gaat om het uitvoeren van 'werken van stoffelijke aard'. Bij groot planmatig onderhoud wordt als werk aangemerkt 'onderhoudswerkzaamheden die verder gaan dan het enkel in stand houden van een gebouw'¹². Hierbij valt in grote lijnen te denken aan de volgende werkzaamheden: schilderwerk, vervangende dakwerkzaamheden en vervangende installatiewerkzaamheden¹³.

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)¹⁴. Met andere woorden, gelijksoortige inkopen die door de gemeente Maastricht worden ingekocht, worden door de aanbestedingswet als één opdracht gezien.

¹¹ Zie paragraaf 2.3.6 van het 'besluit Omzetbelasting en compensatie van omzetbelasting bij publiekrechtelijke lichamen'.

¹² Bron: <https://www.pianoo.nl/nl/metrokaart/wat-zijn-werken-leveringen-diensten>

¹³ In bijlage II van de Richtlijn 2014/24/EU staat een limitatieve lijst van werkzaamheden die onder Werken vallen.

¹⁴ 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 gesloten¹⁵.

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 belastingdienst¹⁶. 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.

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.

¹⁵ 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.

¹⁶

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



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

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

Besluit begroting en verantwoording

De commissie BBV (Besluit, begroting en verantwoording) heeft in 2015 de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom 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**¹⁷. In de MPG 2019 zijn de wijzigingen ten opzichte van de eerdere notities uit 2016 en 2018 uitgebreid toegelicht. In 2023 is de notitie grondbeleid als de notitie rente geactualiseerd. Deze actualisatie is van kracht per begrotingsjaar 2024. De meest ingrijpende wijzigingen worden onderstaand opgesomd weergegeven.

- Het beginsel dat een GREX 10 jaar moet lopen is verdwenen. De termijn is vervallen. Motivatieplicht dat het verantwoord is blijft.
- Ook voor het eigen vermogen is de omslagrente toegestaan.
- Er is een duidelijke uitleg gekomen wanneer wel of niet sprake is van een bovenwijkse voorziening. Noodzakelijkheid voor de ontwikkeling is het criterium.
- Winstneming is alleen verplicht voor de laatste 10 jaar van de looptijd.
- Er is aandacht voor facilitair grondbeleid met en zonder tijdvak. Verschillende behandelingen tussen deze twee lijken er niet te zijn.
- Resultaten van faciliterend en actieve delen van een grondexploitatie mogen gesaldeerd worden. Indien het hetzelfde plangebied betreft.
- Er is een nieuw begrip: grondexploitatiecomplex. Dit is een ruimtelijk plan, voorzien van o.a. een financiële vertaling, die zich beperkt tot de actieve grondexploitatie.
- Verplichte financiële bijdragen moeten separaat geadministreerd worden.
- Plankosten die voor 5 jaar voor de aanvang van een BIE of faciliterende GREX zijn gemaakt, behoeven niet afgeboekt te worden, maar mogen worden voorzien. Of dit onderdeel wordt van het kostenplafond van de plankostenplan weten we niet.
- De commissie BBV zet de deur open voor een herziening van het disconto percentage van 2%. Dat zou aan de orde kunnen zijn als de ECB haar streefinflatie-cijfer herzielt.

¹⁷ De notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) is te vinden op de website: www.commissiebbv.nl



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

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

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

Coalitieakkoord 2022 – 2026

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

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

Deze toekomstperspectieven hebben allemaal in meer of mindere mate een relatie met het gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid. In deze MPG 2020 zullen diverse doelstellingen en maatregelen zijn opgenomen die de gezamenlijke ambitie kunnen helpen te bereiken, maar die ook nadere uitwerking behoeven. Een aantal van deze maatregelen zijn hier kort omschreven.

Gebiedsontwikkeling

Op het terrein van gebiedsontwikkeling heeft Vastgoed vanzelfsprekend een grote bijdrage aan de omschreven ambities. Verschillende projectteams richten zich op het aanpakken van de oost-west-barrière, alsmede onder andere ook de doorontwikkeling van Randwyck. Hier wordt concreet gefocust op de herinrichting en upgradering van de openbare ruimte in het Hart van het gebied en op het ontwikkelen van gronden ten behoeve van nieuwbouw voor verschillende doeleinden. Hierbij wordt ook gekeken naar de aansluiting op de groene loper. Daarnaast wordt er vanuit Vastgoed ook actief bijgedragen aan grote ontwikkelingen zoals het ENCI-terrein, Limmel aan de Maas en Belvedere. Bovengenoemde ontwikkelingen komen dan ook allemaal aan bod in deze MPG 2020.

Wonen

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

Klimaat en energie

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



circulariteit van bouwmaterialen. Daarnaast wil de gemeente ook een voorbeeld rol uitstralen door het verduurzamen van de eigen vastgoedportefeuille. Hiervoor wordt een strategische nota voorbereid welke niet alleen inzicht in de verduurzamingsopgave tot 2030 (en dus aansluit bij de ambitie om klimaatneutrale organisatie in 2030 te zijn) maar ook een doorkijk geeft naar 2050 om bij te dragen aan de klimaatneutrale stad.

Nieuwe Omgevingswet

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

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

Inmiddels is Omgevingswet 1 januari 2024 in werking getreden. Binnen de gemeente Maastricht zijn verschillende werk en projectgroepen – aangestuurd door een Kernteam Omgevingswet - hard aan het werk met als doelstelling het management en medewerkers binnen de gemeente Maastricht optimaal toe te rusten om bij inwerkingtreding de Omgevingswet conform de gestelde eisen én de gemeentelijke ambities uit te kunnen voeren.

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

Stikstof en PFAS

Stikstof:

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

Er nog geen zicht op juridisch houdbare vergunningverlening de komende jaren voor nieuwe projecten die een stikstofeffect op beschermde natuurgebieden hebben. De toets van plannen en projecten zal nog langere tijd zeer streng blijven.

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

- Aanleg-, sloop- en bouwfases van projecten: Realisatiefases zullen altijd met AERIUS berekend moeten worden. Omgevingsplannen zullen met AERIUS berekend moeten worden voor de realisatiefase (in het kader van de economische uitvoerbaarheid).
- Gebruiksfase projecten en omgevingsplannen: het effect zal met AERIUS berekend moeten worden. Een effect betekent niet dat een project geen doorgang kan vinden. Mogelijkheden om projecten door te laten gaan zijn een ecologische voortoets, ecologische passende beoordeling



en/of vergunningverlening door Provincie Limburg (intern en/of extern salderen). Dit is maatwerk.

- Dit betekent dat met name omgevingsplannen en projecten die een grote verkeersaantrekkende werking of nog een gebouwverwarming op fossiele brandstoffen hebben, in de hele stad moeilijk te realiseren zullen zijn de komende jaren. Dit geldt ook voor nieuwe bedrijfsmatige vestigingen (uitgifte bedrijventerreinen). Kleinere projecten kunnen ook problemen ondervinden als ze relatief dicht bij een Natura 2000-gebied liggen (Maastricht Zuidwest en Maastricht-Oost).

PFAS

PFAS (Poly- en PerFluor Alkyl Stoffen) vormen een groep chemische stoffen, waaronder PFOS en PFOA, die vanwege hun unieke water-, vet- en vuilafstotende eigenschappen op grote schaal in industriële en consumentenproducten worden toegepast. Hun persistentie en mobiliteit hebben geleid tot wereldwijde bezorgdheid over milieu- en gezondheidsrisico's. PFAS komt diffuus verspreid voor in de bodem in Nederland en Europa en worden op veel plaatsen in gehalten boven de detectielimiet aangetroffen. Dit heeft in het verleden geleid tot stagnatie op in het verzet van grond en baggerspecie.

Handelingskader en Omgevingswet

Op 8 juli 2019 werd een tijdelijk handelingskader vastgesteld om de omgang met PFAS-houdende grond en baggerspecie te reguleren. Na verschillende actualisaties is per 1 januari 2024 een aangepaste versie in werking getreden in samenhang met de Omgevingswet. Dit betreft een beleidsneutrale omzetting, waarbij de systematiek grotendeels gelijk blijft, maar nu geïntegreerd is binnen de kaders van de Omgevingswet en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Bodemkwaliteitskaart en PFAS in Maastricht

De gemeente heeft eind 2020 een bodemkwaliteitskaart voor PFAS vastgesteld. De bodemkwaliteitskaart vormt de basis voor hergebruik en toepassing van grond die (licht) verontreinigd is met PFAS, waardoor in veel gevallen geen aanvullend onderzoek nodig is. Alleen als een vooronderzoek hiertoe aanleiding geeft, is nader bodemonderzoek naar PFAS vereist. In de praktijk blijkt echter dat acceptanten van grond en baggerspecie vaak alsnog een analytische bevestiging dat de partij grond ook daadwerkelijk geen PFAS boven de norm bevat verlangd.

Op basis van de actuele gegevens zijn in de bodem van Maastricht slechts enkele kleinschalige 'spots' met PFAS boven de hergebruiksnorm aangetroffen.

In 2024 wordt de bodemkwaliteitskaart geactualiseerd om de meest recente gegevens en ontwikkelingen te incorporeren. Deze geactualiseerde kaart zal worden geïntegreerd in het Omgevingsplan van Maastricht, waardoor het een formeel instrument wordt binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Dit faciliteert een uniforme en juridisch verankerde benadering voor het beheer en hergebruik van PFAS-houdende grond.

Regelgeving en beleidsontwikkelingen

Het Ministerie heeft gewerkt aan een algemene methodiek voor de omgang met niet-genormeerde stoffen, en specifiek de zeer zorgwekkende stoffen (ZZS), in bodem en baggerspecie. Deze methodiek is onderdeel van de implementatie van de Omgevingswet en beoogt stagnatie in grondverzet te voorkomen. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) verplicht bedrijven hun lozingen en uitstoot van ZZS naar lucht en water zo veel mogelijk te vermijden.

Internationale ontwikkelingen

In Europees verband wordt gewerkt aan een bronaanpak om het gebruik van PFAS in producten zo veel mogelijk te beperken. Nederland heeft samen met Denemarken, Duitsland, Noorwegen en Zweden een voorstel ingediend voor een Europees PFAS-verbod, dat op 7 februari 2023 door het Europees Agentschap voor chemische stoffen (ECHA) is gepubliceerd. In januari 2025 kondigde de Europese Commissie plannen aan voor een verbod op het gebruik van PFAS in consumentenproducten, met



uitzonderingen voor essentiële industriële toepassingen. Dit voorstel, ondersteund door Nederland en andere Europese landen, benadrukt het groeiende bewustzijn en de noodzaak om PFAS-emissies te beperken.

Gevolgen Coronacrisis

Sinds april 2022 zijn bijna alle corona maatregelen van tafel. Desondanks zijn de effecten van deze pandemie nog steeds voelbaar binnen de vastgoedportefeuille. De impact op de grond- en vastgoedexploitaties is inmiddels voorzien. Verdere toelichting hierover wordt gegeven in hoofdstuk 7.2.3.

Gevolgen oorlog Oekraïne

In februari 2022 is de oorlog in Oekraïne zijn vierde jaar ingegaan. De oorlog had en heeft grote gevolgen. Onzekerheid rondom de toevoer van gas en olie vanuit Rusland zorgde gedurende 2022 en 2023 voor een verdere en flinke stijging van de energieprijzen in Nederland. Deze stijging werd tevens doorgerekend in verscheidene producten met als gevolg een hogere prijs. De stijging van de energieprijzen en de producten zorgt ervoor dat de inflatie piekt tot 14,5% in september 2022.

Een ander effect van de oorlog in Oekraïne was een stijging van de rente. Dit beperkte de leencapaciteit van huishoudens en zorgde voor een minder sterke stijging van de woningprijzen. Tot slot had de oorlog zijn effect op de handelsstromen tussen Rusland, Oekraïne en landen binnen Europese

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

De inflatie als gevolg van deze oorlog heeft ook zijn effect gehad op de bouwgronden in exploitatie. De kosten voor bouw- en woonrijp maken vielen hoger uit en daarom werd met hogere indexatiepercentages gerekend in de exploitaties. Ook is er sprak geweest van vertraging in het bouwtraject door de verstoringen in de handelsstromen.

In de diverse gemeentelijke grond- en vastgoedexploitaties is met bovenstaande rekening gehouden bij het opstellen van de MPGV.



Kostenverhaal

Bij de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is ook het zogenaamde kostenverhaal geregeld, vergelijkbaar als in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De gemeente is wettelijk verplicht de kosten die door de gemeente worden gemaakt voor een fysieke ontwikkeling waarbij een wijziging of afwijking van het planologisch regime vereist is en hierdoor een (bouw)activiteit mogelijk wordt, te verhalen op de initiatiefnemer. Welke kosten de gemeente verplicht is te verhalen, zijn limitatief voorgeschreven in de kostensoortenlijst (zie bijlage IV bij art. 8.15 Omgevingsbesluit); daarnaast geldt volgens artikel 13.11 Omgevingswet de eis dat de kosten toegerekend kunnen worden aan het kostenverhaalsgebied, dat profijt moet hebben van de gemaakte kosten, en dat de kosten proportioneel moeten zijn. Verhaalbare kosten zijn onder andere kosten die gemaakt worden door de gemeente voor onderzoek, ambtelijke inzet en publieke voorzieningen die direct verband houden met de bouwactiviteit.

Bij gemeentelijke plannen (plannen waar de gemeente eigenaar is van de gronden) zijn de gemeentelijke kosten waarvoor een wettelijke verhaalsplicht geldt, opgenomen in de grondexploitatie en worden deze 'verhaald' door middel van de verkoop van de bouwgronden. Bij plannen van derden (plannen waar de gemeente geen of slechts gedeeltelijk grondeigenaar is) kan de gemeente de kosten verhalen, of privaatrechtelijk via een overeenkomst of publiekrechtelijk via het opnemen van kostenverhaalregels in het Omgevingsplan.

Tot nu toe heeft de gemeente bij plannen van derden het verplicht kostenverhaal altijd privaatrechtelijk kunnen verhalen via een anterieure overeenkomst. Het maken van vrijwillige afspraken tussen de gemeente en initiatiefnemers in een anterieure overeenkomst heeft ook de voorkeur van de wetgever. Ook onder de nieuwe Omgevingswet is de insteek om zo veel mogelijk anterieur te contracteren. Ook in de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid is de voorkeur uitgesproken voor de privaatrechtelijke weg.

Naast het wettelijk verplichte kostenverhaal (dat ook kostenverhaalsgebied overstijgend kan zijn), bestaat ook de mogelijkheid om financiële bijdragen te vragen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Voor de financiële bijdragen dient aanvullend beleid te worden gedefinieerd en vastgesteld omdat artikel 13.23 Omgevingswet vereist dat de functionele samenhang wordt onderbouwd in een omgevingsvisie of omgevingsprogramma, en de bijdrage mag alleen worden gevraagd als (gebiedsoverstijgend) kostenverhaal niet mogelijk is.

Voorbeelden die het Omgevingsbesluit geeft waarvoor de financiële bijdragen gevraagd kunnen worden zijn verbetering van landschappelijke waarden, infrastructurele voorzieningen (die dus niet tevens betrokken mogen zijn in gebiedsoverstijgend kostenverhaal) recreatieve voorzieningen en bijdragen (als afkoopsom) wanneer niet de volgens Woonbeleid verplichte 60% betaalbare woningbouw wordt gehaald.

¹ Omgevingswet (Ow) afdeling 13.6

² De kostensoortenlijst is opgenomen in bijlage IV Omgevingsbesluit

³ En bij kostenverhaal met tijdvak ook via een omgevingsvergunning voor een zogenaamde buitenplanse omgevingsactiviteit voor zover sprake is van een activiteit die in strijd is met een in het omgevingsplan aan een locatie toegedeelde functie of via een projectbesluit. (Zie artikel 13.14 Ow)

⁴ Met gebiedsoverstijgend kostenverhaal wordt hier bedoeld, het verhalen van kosten voor bovenwijkse voorzieningen en het verhalen van een financiële bijdrage.

Overgangsrecht



De Invoeringswet Omgevingswet regelt de eerbiedigende werking van een reeds gesloten anterieure overeenkomst. Dat betekent dat het oude recht blijft gelden als de anterieure overeenkomst vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet is gesloten (artikel 4.112 Invoeringswet). De aanvragen voor omgevingsvergunningen met afwijking van het bestemmingsplan (kruimel en uitgebreid) die voor 31-12-2023 zijn gedaan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, worden ook met toepassing van de Wro afgedaan.

Didam

De handelswijze rondom het uitgeven van onroerend goed is na een arrest van de Hoge Raad op 26 november 2021, ook wel ‘arrest Didam’ genoemd, echter aangescherpt. In dit arrest oordeelt de Hoge Raad dat uit het gelijkheidsbeginsel voortvloeit dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) kopers om mee te dingen. Dit geldt alleen indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam objectieve, toetsbare en redelijke criteria moeten formuleren, aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd.

Van zo’n selectieprocedure kan worden afgezien (en is een 1 op 1 verkoop dus mogelijk), indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend te maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen, waarbij het dient te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. De uitspraak van de Hoge Raad is niet alleen van toepassing op de verkoop van onroerende zaken, maar ook op andere vormen van uitgifte zoals uitgifte in erfpacht, verhuringen en verpachting.

