



Gemeente Maastricht



MeerjarenPrognose Grond- en Vastgoedexploitaties 2025

Openbare versie 26 mei 2026



Colofon

De Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties 2025
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



Managementsamenvatting	7
1. Inleiding	13
1.1 Doelstelling MPG V	13
1.3 Leeswijzer	14
2. Bouwgronden in Exploitatie (BIE)	16
2.1 Inleiding	16
2.2 Uitgangspunten	16
2.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten	17
2.3.1 Geusselt.....	17
2.3.2 Randwyck Noord / Brightlands Maastricht Health campus	21
2.3.3 Herontwikkeling Keurmeestersplein Belfort.....	24
2.3.4 Brusselsepoort – Winkelcentrum.....	28
2.3.5 Caberg – Malpertuis	30
2.3.6 Malberg Herstructurering	32
2.3.7 Wittevrouwenveld – Essentterrein	33
2.3.8 Herontwikkeling A2 – Bouwgrondexploitatie 5 plots (vml KPN-locatie)	35
2.3.9 Wyck – Palace	37
2.3.10 Ambyerveld.....	40
2.3.11 Trega	41
2.3.12 Bedrijvenpark Maastricht – Zuid	45
2.3.13 Zorgwoningen Scharn	47
2.3.14 DNO Severenstraat 18	49
2.4 Resultaten en conclusies	52
2.4.1 Resultaten.....	52
3. Private initiatieven	56
3.1 Inleiding	56
3.2 Uitgangspunten	56
3.3 Private initiatieven met anterieure overeenkomst	57
3.3.1 Kommelkwartier - Klevarie.....	57
3.3.2 Verplaatsen Rechtbank	58
3.3.3 Botermijn.....	60
3.3.4 Revitalisatie De Beyart	62
3.3.5 Mosa Porselein	64
3.3.6 Pottenberg Mammoetflat	65
3.3.7 Pottenberg Poortgebouw	67
3.3.9 Resultaten.....	68
3.4 Private initiatieven zonder anterieure overeenkomst	69



3.4.1	ENCI gebiedsontwikkeling & Transformatie-/overgangszone 50+	69
3.4.2	Mariaberg - Biedermeier	72
3.4.3	Bauduinstraat fase 2.....	73
3.4.4	Woningbouwplan Rijksweg 39 / Vroendaal	74
3.4.5	Annadal.....	76
3.4.6	Resultaten.....	77
3.5	Resultaten en conclusies	77
4.	Bouwprojecten vastgoed.....	79
4.1	Inleiding	79
4.2	Uitgangspunten	79
4.3	Toelichting, resultaten en toprisico's projecten	80
4.3.1	Timmerfabriek.....	80
4.3.2	MECC Investeringsplan	83
4.3.3	Middenzaal – Theater aan het Vrijthof.....	87
4.3.4	Bonbonniere	90
4.3.5	Natuurhistorisch museum	92
4.4	Resultaten en conclusies	95
5.	Bouwprojecten IHP Onderwijs en Sport	98
5.1	Inleiding	98
5.2	Uitgangspunten	98
5.3	Toelichting, resultaten en toprisico's projecten	99
5.3.1	KKC & Gymzaal De Groene Loper	99
5.3.2	Porta Mosana	102
5.3.3	Ontwikkeling IKC & Gymzaal Scharn	105
5.3.4.	Sint Maartens College & Sporthal Eenhoornsingel	109
5.3.5	Bernard Lievegoed College	112
5.3.6	Ontwikkeling KKC & Sportzaal Belfort.....	114
5.3.7	Gymzaal de heeg.....	118
5.3.8	Sporthal Demertdwarsstraat.....	121
5.4	Resultaten en conclusies	125
6.	Overige projecten ontwikkeling	127
6.1	Inleiding	127
6.2	Uitgangspunten	128
6.3	Toelichting, resultaten en toprisico's projecten	129
6.3.1	Materiële vaste activa (MVA).....	129
6.3.1.1	Lanakerveld	129
6.3.1.2	Jojohaven	131
6.3.1.3	Centrumplan de Heeg	132



6.3.1.4. Molenweg 71	135
6.3.1.6 Resultaten MVA.....	137
6.3.2 Onderhanden werk (OHW)	138
6.3.2.1 Brightlands MHC Plandeel 1	138
6.3.2.2 Blauwe Loper.....	142
6.3.3 herstructurering – gebiedsgerichte aanpak 2022-2026.....	143
6.3.4 Campus Randwyck.....	146
6.4 Resultaten en conclusies	149
7. Deelnemingen	150
7.1 Inleiding	150
7.2 Uitgangspunten	150
7.3 Toelichting, resultaten en topisico's deelnemingen	151
7.3.1 Belvédère.....	151
7.4 Resultaten en conclusies	157
8. Vastgoedportefeuille	159
8.1 Inleiding	159
8.1.1 Samenstelling en omvang vastgoedportefeuille.....	159
8.1.2 Algemene introductie deelportefeuilles	160
8.1.3 Beleid	161
8.1.4 Algemene ontwikkelingen.....	164
8.2 Risico's	169
8.2.1. Duurzaamheid.....	169
8.2.2 Veiligheid aan gebouwen	171
8.2.3 Gevolgen van de Coronacrisis	172
8.2.4 Politieke besluitvorming	172
8.2.5 Leegstand en Bezetting Accommodaties.....	178
8.2.6 Herontwikkelingspanden	183
8.2.7 Verkopen	188
8.3 Resultaten	189
8.3.1 Resultaten onderwijshuisvesting.....	189
8.3.2 Resultaten sportaccommodaties.....	190
8.3.3 Resultaten BOG	190
8.3.4 Resultaten OOG – portefeuille	192
8.3.5 Resultaten Vastgoedportefeuille op het weerstandsvermogen	193
9. Overige majeure projecten	195
9.1 Inleiding	195
9.2 Uitgangspunten	195
9.3 Overige majeure projecten	195



9.3.1	Stad en Spoor.....	195
9.3.2	Vestingwerken; walmuur tussen de Vijf Koppen en Poort Waerchtig	198
10.	Resultaten, weerstandsvermogen en algemene reserve	200
10.1	Totaalresultaten risicoanalyse	200
10.2	Het benodigde weerstandsvermogen.....	201
11.	Bijlagen.....	202
11.1	Bijlage 1; Aanpak MPG.....	202
11.2	Bijlage 2; Uitgangspunten en parameters	204
11.2.1	Belangrijkste parameters bouwgrond in exploitatie	204
11.2.2	Belangrijkste parameters vastgoedportefeuille en overige projecten	207
11.2.3	Relevant beleid.....	208
11.2.4	Relevante ontwikkelingen	209
11.2.5	Berekeningen scenario's en weerstandscapaciteit BIE	221



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 2025 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 2025 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 in deze MPGV nader worden toegelicht: Belvédère, Gebiedsontwikkeling Randwyck, Gebiedsontwikkeling A2, Gebiedsontwikkeling de Heeg en Herbestemming Enci 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.

Op 3 juni 2025 heeft het college BenW ingestemd met het advies van het gemeentelijk Directieteam om de inrichting van de MPGV aan te scherpen naar de analogie van het model dat gemeente Sittard-Geleen gebruikt. Concreet betekent een en ander dat met ingang van dit jaar de inrichting van de MPGV hierop is aangepast en dat deze is uitgebreid met een "stoplichtenmodel" en zodoende onder andere de leesbaarheid te vergemakkelijken. Dit stoplichtenmodel geeft snel duidelijkheid over de stand van zaken van de projecten. In deze MPGV is het stoplichtenmodel ingevuld voor Bouwgronden In Exploitatie (BIE) en Bouwprojecten Vastgoed en Bouwprojecten IHP Onderwijs en Sport. Dit kan in de toekomst worden uitgebreid. Het stoplichtenmodel is onderdeel van deze managementsamenvatting.



Managementsamenvatting

Resultaten risicoanalyse en benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2026:

	Resultaten risicoanalyse / Reële scenario (CW) 2026	Benodigde weerstands- capaciteit (CW) 2026	Benodigde weerstands- capaciteit (CW) 2025 (MPGV2024)
Bouwgrond in exploitatie (BIE)	+6.262.201	16.070.107	15.909.404
Private initiatieven	-65.000 +PM	65.000 + PM	100.000 + PM
Bouwprojecten Vastgoed	0	1.570.000 + PM	2.853.027 + PM
Bouwprojecten IHP Onderwijs en Sport	0	0	n.v.t.
Overige plannen Ontwikkeling	-466.052 + PM	466.052 + PM	605.000 + PM
Deelnemingen (incl. Belvedere):	-5,8 mln. + PM	6,4 mln. + PM	8,0 mln. + PM *
Vastgoedportefeuille:	-663.594 + PM	663.594 + PM	646.595 + PM
TOTAAL	-0,73 mln. + PM	25,23 mln. + PM	28,11 mln. + PM

Het resultaat reële scenario is in de MPGV 2025 verbeterd ten opzichte van de MPGV 2024 en de benodigde weerstandscapaciteit (de middelen en mogelijkheden waarover de gemeente moet beschikken om niet begrote kosten te dekken) zijn in de MPGV 2025 ook verbeterd ten opzichte van de MPGV 2024. In de MPGV 2024 was er sprake van een resultaat van - € 1,34 mln. CW en benodigde weerstandscapaciteit MPGV 2024 bedroeg € 28,11 mln. Het resultaat is in deze MPGV 2025 verbeterd met € 0,61 mln. en de benodigde weerstandscapaciteit is verbeterd met € 2,88 mln.

De oorzaak van de afname van het resultaat naar zelfs een negatief resultaat ligt bij de verslechtering van het resultaat bij de bouwgronden in exploitatie (- € 1,7 mln.). Dit wordt vooral veroorzaakt door de grondexploitatie Trega (- € 2,8 mln.) en een verbetering van het resultaat op de grondexploitatie Bedrijvenpark Maastricht Zuid (+ € 1,0 mln.). Bij de private initiatieven is er een marginale verbetering van het resultaat (€ 0,04 mln.). Het resultaat bij de bouwprojecten Vastgoed is onveranderd ten opzichte van vorig jaar. Met ingang van dit jaar is in deze categorie een verdeling gemaakt en is het hoofdstuk Bouwprojecten IHP Onderwijs en Sport toegevoegd. Bij de overige plannen ontwikkeling is er sprake van een verbetering van het resultaat met € 0,15 mln. Bij de vastgoedportefeuille is er sprake van een zeer kleine verslechtering van het resultaat (€ 0,02 mln.).

Bij de deelneming Belvédère tot slot is er sprake van een verbetering van het resultaat met € 2,2 mln. De verbetering van het resultaat bij de MPGV 2025 wordt met name veroorzaakt door de negatieve effecten van het opnemen van extra infrastructurele maatregelen die eerder in de scope van het Tramtracé Maastricht Hasselt (TMH) zaten, de vertraging van de uitgifte Landbouwbelang en de aankoop van Cabergerweg 5-7. Tegenover deze negatieve effecten staan ook positieve effecten: het opnemen van de nieuwe deelgrondexploitatie Sluitstuk van de Sphinx en het positieve effect van het nog langer openhouden van de parkeergarage Sphinx Noord. Daarnaast “verdwijnt” de grex Mondi. Dit betekent concreet dat onrendabele top (het verwacht tekort) van de gebiedsontwikkeling “Mondi” vrijvalt ten gunste van de onrendabele top. Per saldo een verbetering

Bij de afname van de benodigde weerstandscapaciteit ligt de oorzaak hoofdzakelijk bij de deelneming Belvédère en Bouwprojecten Vastgoed. Bij de deelneming Belvédère is er sprake van een afname van de benodigde weerstandscapaciteit ten opzichte van vorig jaar ter grootte van € 1,6 mln. als gevolg van



de oorzaken zoals genoemd bij de verslechtering van het resultaat en de gemaakte kosten in 2025 ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Mondriaan. Bij Bouwgronden in exploitatie is sprake van een marginale toename van de benodigde weerstandscapaciteit van € 0,1 mln.

De afname van de benodigde weerstandscapaciteit voor de bouwprojecten Vastgoed ten opzichte van vorig jaar bedraagt afgerond € 1,3 mln. De benodigde weerstandscapaciteit van private initiatieven is in de MPG 2024 licht gedaald met € 0,04 mln. Bij de overige plannen ontwikkeling is er sprake van een verbetering van de weerstandscapaciteit ten opzichte van vorig jaar met € 0,15 mln. Bij de vastgoedportefeuille tot slot is een zeer kleine toename van de weerstandscapaciteit van afgerond € 0,02 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 € 25,23 mln. + PM wordt in de jaarrekening 2025 in relatie gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.

In vergelijking met de MPG 2024 is de benodigde weerstandscapaciteit dus afgenomen van € 28,11 mln. + PM naar € 25,23 mln. + PM in deze MPG 2025. Indien teruggekeken wordt naar MPG 2014 waarin nog sprake was van een benodigde weerstandscapaciteit van € 78,3 mln. + PM kan vastgesteld worden dat de afgelopen jaren, mede door de beheersmaatregelen, toch een positieve ontwikkeling te zien is.

Wanneer het gehele palet aan grond- en vastgoedexploitaties wordt beschouwd, kan geconcludeerd worden dat de geïnventariseerde risico's beheersbaar zijn en worden opgevangen binnen de daarvoor opgenomen voorzieningen, dan wel dat er nog voldoende beheersmaatregelen en draaiknoppen aanwezig zijn, waardoor met toekomstige besluitvorming een sluitende exploitatie mogelijk is.



Stoplichtenrapportage Bouwgronden In Exploitatie, Bouwprojecten Vastgoed en Bouwprojecten IHP Onderwijs en Sport.

Bouwgronden in exploitatie	Inhoudelijk	Financieel
Geusselt		
Randwyck Noord		
Herontwikkeling Keurmeestersplein Belfort		
Brusselsepoort - winkelcentrum		
Caberg - Malpertuis		
Malberg - Herstructurering		
Wittevrouweveld - Essentterrein		
Herontwikkeling A2 – bouwgrondgrondexploitatie 5 plots		
Wyck - Palace		
Ambyerveld		
Trega		
Bedrijvenpark Maastricht Zuid		
Zorgwoningen Scharn		
DNO Severenstraat 18		
Bouwprojecten Vastgoed	Inhoudelijk	Financieel
Timmerfabriek		
MECC Investeringsplan		
Middenzaal		
Bonbonniere		
NHM		
Bouwprojecten IHP Onderwijs & Sport	Inhoudelijk	Financieel
KKC & Gymzaal de Groene Loper		
Porta Mosana		
Ontwikkeling IKC & Gymzaal Scharn		
Sint Maartens College & Sporthal Eenhoornsingel		
Bernard Lievegoed College (bevindt zich nog in haalbaarheidsfase)	n.t.b.	n.t.b.
Ontwikkeling KKC & Sportzaal Belfort		
Gymzaal de Heeg		
Sporthal Demertdwarstraat		

Legenda stoplichtenmodel

Kleur	Inhoudelijk en financieel
	Geen afwijkingen
	Afwijkingen zijn op te vangen binnen de kaders
	Afwijkingen zijn niet op te vangen binnen de kaders, er is bestuurlijke besluitvorming nodig



Bestuurlijke top-10 projecten MPG 2025

Bij het opstellen van de MPG 2025 is naast de in de vorige paragraaf beschreven "stoplichtenrapportage" op verzoek van de portefeuillehouder ook gestreefd naar een nieuw overzicht met een bestuurlijk top-10 projectenoverzicht met de wijze waarop hierop bestuurlijk gestuurd zou kunnen worden. Hierbij worden de volgende gestandaardiseerde types bestuurlijke sturing gehanteerd:

- **S1:** Prioriteren – expliciete keuze welk project voorrang krijgt
- **S2:** Faseren / versoberen – ambitie, kwaliteit of tempo aanpassen
- **S3:** Escaleren – actieve bestuurlijke interventie of besluitvorming nodig
- **S4:** Intensief monitoren – verhoogde bestuurlijke aandacht noodzakelijk
- **S5:** Strategisch herpositioneren – heroriëntatie op rol, ambitie of richting
- **S6:** Risico delen / samenwerking versterken – meer risicodeling of scherpere afspraken

Onderstaande tabel geeft een compact bestuurlijk overzicht van de projecten en dossiers binnen de MPG 2025 die de grootste bestuurlijke aandacht vragen vanwege hun financiële risico's, maatschappelijke impact, complexiteit of onderlinge afhankelijkheden. De laatste kolom bevat een gestandaardiseerde categorie van bestuurlijke sturing. De gegevens uit deze tabel zijn nog niet bij de individuele projecten als zodanig opgenomen. Op basis van de evaluatie naar aanleiding van deze eerste voorzet, zal bekeken worden hoe deze in de toekomst doorontwikkeld kan worden.

Nr.	Project	Kernrisico	Mogelijk gevolg	Bestuurlijke vraag	Type sturing
1.	Belvédère	Oplopende infrastructuurkosten en vertraging	Druk op weerstandscapaciteit	Hoeveel financieel risico accepteert de raad?	S2 + S3
2.	Trega	Sterke afhankelijkheid van marktontwikkelingen	Verslechtering exploitatie	Tempo houden of faseren?	S2 + S6
3.	Geusselt /Stadionplein	Afhankelijkheden tussen mobiliteit, woningbouw en subsidies	Verlies subsidie en vertraging	Bestuurlijke prioriteit geven?	S4 + S3
4.	IHP-projecten	Capaciteitsdruk en uitvoeringsdruk	Vertraging voorzieningen	Welke projecten krijgen prioriteit?	S1
5.	Stad en Spoor	Afhankelijkheden tussen deelgebieden, functies en subsidies	Verlies subsidie en vertraging	Welke projecten krijgen prioriteit?	S1 +S5



6.	Bonbonnière	Onzeker exploitatiemodel	Extra gemeentelijke bijdrage	Welke toekomstfunctie is haalbaar?	S5 + S2
7.	Middenzaal Theater aan het Vrijthof	Kostenontwikkeling en uitvoering	Kredietdruk	Ambitie handhaven of versoberen?	S2
8.	Campus Randwyck	Samenhang met infrastructuur en woningbouw	Vertraging integrale ontwikkeling	Welke projecten eerst uitvoeren?	S1 + S5
9.	Centrumplan De Heeg	Samenhang voorzieningen en woningbouw	Vertraging uitvoering	Welke functies krijgen prioriteit?	S1 + S2
10.	ENCI-gebied	Langdurige gebiedstransformatie	Uitstel investeringen	Welke ontwikkelrichting staat centraal?	S5



1. INLEIDING

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties, de MPG 2025. De MPG 2025 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 2025 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.

Met ingang van dit jaar is de MPG 2025 uitgebreid met een “stoplichtenmodel” om onder andere de leesbaarheid te vergemakkelijken. Dit stoplichtenmodel geeft snel duidelijkheid over de stand van zaken van de projecten. In deze MPG 2025 is het stoplichtenmodel ingevuld voor Bouwgronden In Exploitatie (BIE) en Bouwprojecten Vastgoed en Bouwprojecten IHP Onderwijs en Sport. Dit kan in de toekomst worden uitgebreid. Het stoplichtenmodel is opgenomen in de managementsamenvatting.

In de MPG 2025 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 11.2.1). 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 11.1. Uitgangspunt bij de doorrekening van de scenario's (generieke risico's) bij de BIE is de jaarrekening 2025.

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 2026) in deze MPG 2025 nader worden toegelicht: Belvédère, Gebiedsontwikkeling Randwyck, Gebiedsontwikkeling A2, Gebiedsontwikkeling de Heeg en Herbestemming Enci, Integraal HuisvestingsPlan (IHP), Middenzaal, Stad en Spoor en Vestingwerken.

1.1 Doelstelling MPG 2025

Het doel van de MPG 2025 is om op basis van een periodieke risico-inventarisatie een actueel overzicht te verschaffen van alle grond- en vastgoedexploitaties. De MPG 2025 is daarmee meteen een jaarlijks te actualiseren onderbouwing van de hoogte van het gemeentelijke weerstandsvermogen.

De MPG 2025 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 2025 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 top risico'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 top risico's en de conclusies van de risicoanalyse van de private initiatieven worden beschreven in hoofdstuk 3.

De uitgangspunten, de resultaten, de top risico's en de conclusies van de risicoanalyse van Bouwprojecten Vastgoed en Bouwprojecten IHP Onderwijs en Sport worden beschreven in hoofdstuk 4 en 5.

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

De uitgangspunten, de resultaten, de top risico's en de conclusies van de risicoanalyse van de deelnemingen gebiedsontwikkeling worden besproken in hoofdstuk 7 en dit betreft de deelneming WOM Belvédère.

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.



Hoofdstuk 8 behandelt de vastgoedportefeuille. De vastgoedportefeuille bestaat uit vier deelportefeuilles: onderwijshuisvesting, sportaccommodaties, bebouwd onroerend goed (BOG) en onbebouwd onroerend goed (OOG). In de inleidende paragraaf worden de samenstelling, het vastgoedbeleid, de ontwikkeling en de topisico's nader toegelicht. In de aansluitende paragrafen wordt per topisico 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.

In Hoofdstuk 9 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 10 worden de totalen van de resultaten van voorgaande hoofdstukken gepresenteerd, in relatie tot het benodigde weerstandsvermogen.

In hoofdstuk 11 (bijlagen) wordt op de eerste plaats de aanpak van de MPGVI 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. Verder 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. De laatste bijlage betreft de berekeningen en scenario's ten behoeve van de weerstandscapaciteit Bouwgronden in Exploitatie.



2. BOUWGRONDEN IN EXPLOITATIE (BIE)

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.

De berekeningen van de drie scenario's en de weerstandscapaciteit van de diverse Bouwgronden In Exploitatie is opgenomen in de bijlagen, hoofdstuk 11.2.5.

Voor een gedetailleerde toelichting over de uitgangspunten en parameters wordt verwezen naar het hoofdstuk 11.2.1 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

Inhoudelijk	Financieel

Plangegevens

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

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



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

1. Nieuwbouw van het Geusseltbad
2. Vestiging van het United World College Maastricht
3. Realisatie van een Oostgebouw met ca. 10.000 m² BVO leisure en een sporthal
4. Transformatie van het sportpark tot een kwaliteitssportpark, met een bijdrage in de kosten vanuit de grondexploitatie.
5. Een enigszins versoberde (her)inrichting en uitbreiding van het Geusselpark
6. De bouw van 255 woningen (i.p.v. 300) koop/huur, grondgebonden/gestapeld, in scheg 1 en 2
7. 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 onderdeel 5, de herinrichting van het park en omliggende openbare infrastructuur, is inmiddels grotendeels gerealiseerd. Daarvan resteert nu uitsluitend 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 nog steeds ongewis.

Nadat onderdeel 6 (de aanvullende woonbebouwing in de scheggen 1 en 2) lange tijd is uitgebleven kan verheugd worden opgemerkt dat ook dat programma inmiddels is gerealiseerd (zie hierna onder Actualisatie 2025).

Mobiliteitsmaatregelen

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 werd bij de herijking in 2011 om budgettaire redenen uit het programma gehaald.

Reeds enige tijd wordt verkend in hoeverre die herinrichting van het Stadionplein ergo de effectuering van genoemde beleidsambities gekoppeld kan worden aan de realisatie van studentenhuisvesting op de zuidwesthoek van het Stadionplein. In het Masterplan Geusselpark zijn op die plek kantoorgebouwen voorzien (onderdeel 7) , 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 de eind 2023 verkregen rijkssubsidie ('Specifieke Uitkering woningbouw op korte termijn door bovenplanse infrastructuur'), waaraan de realisatie van de vier bovengenoemde mobiliteitsmaatregelen is gekoppeld. De overige 35% zal via cofinanciering door de gemeente worden opgebracht.

Relevante besluiten / documenten

- Raadsbesluit d.d.1 juni 1999 inzake het samenwerkingsverband met BPF Bouw (later Bouwinvest).
- Raadsbesluit d.d. 8 mei 2001 inzake de *Samenwerkingsovereenkomst Grote Stedenbeleid Project Geusselt Businesspark*.
- *Samenwerkingsovereenkomst project Grote Stedenbeleid Project Geusselt Businesspark Gemeente-Bouwinvest d.d. 10 juli 2001;*
- Raadsbesluit d.d. 6 april 2004 inzake de *“Programmatische en ruimtelijke visie op het plangebied Geusselt”*
- Raadsbesluit d.d. 21 februari 2006 inzake de Vaststelling Masterplan Geusselpark;
- Raadsbesluit inzake realisering Geusseltbad en sporthal d.d.27 februari 2007;
- Beëindigingsovereenkomst Gemeente-Bouwinvest d.d. 8 juli 2010;



- Raadsbesluit d.d. 25 januari 2011 inzake de vaststelling van de grondexploitatie behorende bij het Masterplan+ 2011.
- Collegebesluit d.d. 27 september 2022 inzake aanvraag voor versnelling woningbouw en Rijkssubsidie (MIRT) met o.a. inbreng herinrichting Stadionplein.
- Raadsbesluit d.d. 19 april 2022 inzake Vaststellen Bestemmingsplan Geusseltpark Scheggen 1a, 1b en 2.

Actualisatie 2025

De in 2023 gestarte realisatie van woningbouw op de woonscheggen 1 en 2 is in 2025 tot afronding gekomen. De woningen zijn inmiddels opgeleverd en de aanleg van de openbare infrastructuur is in volle gang.

Het opstellen van een gebiedsvisie voor de herinrichting van het Stadionplein vraagt om het formuleren van ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden. De uitkomsten van het diepgaand onderzoek naar de mogelijkheden tot herontwikkeling van het Geusseltstadion kunnen daarbij van betekenis zijn c.q. invloed daarop hebben. Besluitvorming over de uitkomsten van dat onderzoek is voorzien in de eerste helft van 2026.

Voorts maakt het gebied onderdeel uit van het project Limburg Centraal/gebiedsvisie spoorzone Maastricht. Ook in dat licht wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van de toevoeging van andere functies waaronder woningbouw, kantoren en parkeeroplossingen, welke kunnen interfereren met de herinrichting van het Stadionplein.

E.e.a. betekent dat het ontwerpproces van zowel de pleininrichting als de gewenste studentenhuisvesting op de zuidwesthoek van het Stadionplein voorlopig 'on hold' staan.

Zoals hiervoor al aangegeven is voor de realisatie van een viertal mobiliteitsmaatregelen in 2023 een rijkssubsidie verkregen. Twee van die maatregelen zijn gepland in het direct aangrenzende Wittevrouwenveld, maar vallen dus buiten het exploitatiegebied Geusselt. De twee andere ingrepen (realisatie van een mobiliteitshub bij de Geusselt/Stadionplein en het doortrekken van het nu nog ontbrekende stuk van de Groene Loper aan de P. de Coubertinweg) maken wel deel uit van het exploitatiegebied Geusselt.

Belangrijke voorwaarden die aan de subsidie zijn verbonden zijn 1) het uiterlijke startmoment van de (eerste van de) maatregelen - in 2027- en 2) de oplevering van de als laatste uitgevoerde maatregel, eind 2035.

De verwachting is dat aan de eerste voorwaarde voldaan zal kunnen worden, door een tijdige start van (minimaal één van) de twee maatregelen in Wittevrouwenveld. Of dat ook geldt voor de totale oplevering van alle maatregelen in 2035 is minder zeker, nu de herinrichting van het Stadionplein (en daarmee ook de voltooiing van de Groene Loper), voorlopig 'on hold' staan. Vooralsnog is dat geen urgente zorg, maar dit punt vraagt wel om een goede monitoring. In dat licht is dit aspect nu meegenomen in de risicoanalyse en als toprisico benoemd.

Toprisico's

#	Omschrijving risico	Stoplicht
1	Ontwerpkeuzes herinrichting openbare ruimte Stadionplein e.o.	
2	Ontwerpkeuzes openbare ruimte (o.a. brugdam)	
3	Tijdige oplevering van de mobiliteitsmaatregelen in het kader tot de voorwaarden in de subsidiebeschikking MIRT uit 2023	

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



Legenda risico's

Kleur	Risico's
Groen	Vormen geen bedreiging voor de continuïteit van het project
Geel	Vragen om aandacht. Ze vormen individueel nog geen reëel gevaar voor de continuïteit van het project. Naarmate de tijd vordert, kan het risico wel een bedreiging gaan vormen.
Rood	Vereist directe aandacht om te voorkomen dat de continuïteit van het project wordt bedreigd.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2025. Het reële scenario betreft een sluitende grondexploitatie, rekening houdende met de voorziening Stedelijke Programmering van € 8,777 mln. De gronduitgiften staan in dit scenario gepland voor 2030 (kantoren). Het totale risicobedrag van € 574.150 in het reële scenario is niet voorzien binnen de grondexploitatie Geusselt via een post onvoorzien.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.25	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Geusselt	3.966.829	14.374.092	18.340.921	574.150	0



2.3.2 RANDWYCK NOORD / BRIGHTLANDS MAASTRICHT HEALTH CAMPUS

Inhoudelijk	Financieel

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 nieuwe 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.



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.

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;
- Raadsbesluit inzake *Doorontwikkeling Brightlands Maastricht Health Campus* d.d. 25 november 2025, waarbij is ingestemd met het afsluiten van de huidige grondexploitatie Randwyck Noord.

Actualisatie 2025

Integraal businessplan

De vier gebiedspartners hebben in mei 2024 aan twee externe adviseurs opdracht om de haalbaarheid van één integrale aanpak voor de Brightlands Maastricht Health Campus (fysieke én economische ontwikkeling) met een bijbehorend verdien- en governance model nader uit te werken in een integraal businessplan.

Die opdracht heeft geresulteerd in het adviesrapport 'Businessplan Maastricht Campus 2026-2035', dat in maart 2025 werd opgeleverd. Op basis daarvan hebben de vier partners besloten om in een vervolgfase nader te onderzoeken of en op welke wijze zij gezamenlijk uitvoering kunnen geven aan het adviesrapport. Daarmee hebben de partners een volgende stap gezet om de campus te ontwikkelen tot een internationale hotspot voor kennis, innovatie en ondernemerschap. Een duurzame economische groei en nieuwe werkgelegenheid, alsook een levendige en groene campus die nauw verbonden is met de stad, zijn de daarbij gestelde doelen.

De afspraken tussen de gebiedspartners welke als slotstuk van de vervolgfase worden gemaakt, zullen naar verwachting in april 2026 in een samenwerkingsovereenkomst worden vastgelegd. De met de partners gemaakte afspraken zullen naar verwachting in juni 2026 worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Zoals afgesproken zal dat ook het moment zijn waarop adviesrapport 'Businessplan Maastricht Campus 2026-2035' met de gemeenteraad zal worden gedeeld.

Deelprojecten

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 25 november 2025 tevens besloten om de eerder reeds gereserveerde financiële middelen voor de campus te bestemmen voor de uitwerking en realisatie van een zestal deelprojecten in het gebied. Het betreft daarbij:



- Het doortrekken van de Groene Loper over de campus;
- het verbeteren van de bereikbaarheid van de campus vanaf de A2;
- het realiseren van alternatieve parkeervoorzieningen voor het maaiveld-parkeren;
- het ontwikkelen van passende bedrijfsruimte en faciliteiten voor kennisintensieve bedrijvigheid;
- de modernisering van treinstation 'Maastricht Randwyck';
- het realiseren van een mix van werk- en woonfuncties op en aan de rand van de campus.

Voor een update van die deelprojecten zij verwezen naar het onderdeel **Overige Projecten**.

Grondexploitatie

Het accent binnen de campus ligt inmiddels veel meer op de voorbereiding en uitvoering van de diverse deelprojecten, dan op de gemeentelijke grondexploitatie, waarvan nog slechts twee bouwkvavels deel uitmaken. Een van die twee gemeentelijk bouwkvavels, de zogenoemde P2-locatie aan de zuidzijde van de J.F. Kennedysingel, krijgt met de voorgenomen doortrekking van de Groene Loper een aanzienlijk geringere ontwikkelpotentie. Van de tweede bouwkvavel, de zogenoemde P0-locatie op het Walter Hallsteinplein, ligt het ontwikkelperspectief wat verder weg, mede gelet op de congestie- en stikstofproblematiek.

Voorts werd reeds in de MPG 2024 aangegeven dat het nieuwe masterplan voor de campus een andere visie op de herinrichting van de openbare ruimte zal bevatten, dan aangegeven in de Structuurvisie uit 2014. Een nieuwe visie die 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.

Het feit dat een nieuw masterplan de eerdere planontwerpen zal doen wijzigen leidde al eerder tot het inzicht dat ook de grondexploitatie Randwyck moet worden geactualiseerd, dan wel op enig moment zou moeten worden afgesloten.

In zijn vergadering van 25 november 2025 heeft de gemeenteraad geconcludeerd dat nu inderdaad het moment is gekomen om de bestaande gemeentelijke grondexploitatie af te sluiten. Financieel betekent dit dat de twee bouwkvavels (met huidige bestemming) getaxeerd zullen worden en niet langer meer als actieve bouwkvavels in deze grondexploitatie blijven zitten. Bij het opmaken van jaarrekening 2025 is het project afgesloten met nagenoeg een met een klein positief resultaat van € 6.945.

Gelet op het vorenstaande is een nieuwe risicoanalyse, welke de afgelopen jaren stevast betrekking had op de binnen Randwyck uit te geven gemeentegronnen dan ook niet meer aan de orde.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

De grondexploitatie is afgesloten per ultimo 2025. Het resultaat bedraagt € 6.945 positief. Door het afsluiten van de grondexploitatie is doorrekening van scenario's en bepaling van de benodigde weerstandscapaciteit uiteraard niet meer aan de orde.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Randwyck Noord BMHC	0	0	0	0	0



2.3.3 HERONTWIKKELING KEURMEESTERSPLEIN BELFORT

Inhoudelijk	Financieel

Projectgegevens

In Belfort, in de omgeving van het Keurmeestersplein, is het KernKindCentrum (KKC) West gerealiseerd. De J.F.Kennedyschool en de Emile Weslyschool zijn 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 komend jaar 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. De ambitie om met de nieuwbouw KernKindCentrum Maastricht-West/Belfort een kwalitatief hoogwaardige, toekomstbestendige onderwijsvoorziening te realiseren voor Maastricht-West, is gerealiseerd. 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 2025

In het afgelopen jaar zijn belangrijke stappen gezet in de ontwikkeling van het gebied. Zo zijn zowel de Sint Jozefkerk als het oude schoolgebouw van de J.F. Kennedyschool gesloopt, waarmee ruimte is vrijgemaakt voor nieuwe voorzieningen.

De J.F. Kennedyschool en de Emile Weslyschool hebben inmiddels hun intrek genomen in het nieuwe schoolgebouw. Omdat het KKC Belfort voorlopig tussen diverse bouwplaatsen ligt, zijn er tijdelijke voorzieningen getroffen om het onderwijs goed te laten functioneren. Zo is er een fietsenstalling gerealiseerd met een toegangspad naar het KKC. Daarnaast is een tijdelijke Kiss & Ride aangelegd, in afwachting van de definitieve voorziening. Ook is een tijdelijke speelplaats ingericht totdat de definitieve speelvoorziening van het KKC gereed is.

Voor de fysiotherapiepraktijk is een tijdelijke oplossing gevonden. Deze wordt ondergebracht in units op het openbare deel van het gebied. De vergunning hiervoor is in december 2025 verleend, waarna in het eerste kwartaal van 2026 de units worden geplaatst en gebruiksklaar gemaakt. Zodra de praktijk is verhuisd, kan het voormalige SNS-gebouw worden gesloopt. Dit is een belangrijke mijlpaal, omdat aansluitend de bouw van de sportzaal en het gebouw van Martha Flora van start gaat.

Ook voor de gezamenlijke huisvesting van Radar, GGD en de fysiotherapeuten zijn voorbereidingen in gang gezet. Het is echter nog niet duidelijk welke functies Radar in dit gebouw wil onderbrengen. Zodra hierover duidelijkheid bestaat, wordt gestart met het aanvragen van de benodigde vergunningen, zodat de ontwikkeling verder kan worden vormgegeven.

Ten slotte wordt komend jaar gewerkt aan het schetsontwerp voor de openbare ruimte. Dit ontwerp zal worden gedeeld met zowel de betrokken partijen van het plein als de bewoners van de wijk. Hun input is reeds eerder opgehaald en wordt in het plan meegenomen. De aanleg van de openbare ruimte vindt plaats nadat de tijdelijke units eind 2027 zijn verwijderd, waarmee het gebied definitief vorm krijgt.

Risico's

1. Inrichting openbare ruimte

Er bestaan zorgen over de vraag of de bij aanvang van het project vastgestelde financiële middelen toereikend zijn. Dit hangt samen met verschillende factoren, zoals de indexering, aangezien het project langer duurt dan oorspronkelijk gepland. Bovendien krijgt het plein een andere inrichting dan voorzien. Vanuit Sport zijn middelen vrijgemaakt om het plein beweegvriendelijk in te richten, maar het beheer



hiervan is niet in de projectbegroting opgenomen. Omdat op dit moment ook nog onduidelijk is hoe het plein er uiteindelijk uit zal zien, blijft het vooralsnog gissen naar de exacte kosten en mogelijke tekorten.

2. Terugtrekken Radar uit plan

In het afgelopen jaar is duidelijk geworden dat Radar overweegt de dagbesteding voor personen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking niet terug te laten keren op het Keurmeestersplein. Wat Radar wél op deze locatie wil realiseren, is nog onduidelijk. Momenteel onderzoekt men de mogelijkheid om een Kindbehandelcentrum (KBC) te vestigen. Dit is een voorziening waar kinderen met complexe zorg- en ontwikkelingsvragen geïntegreerde behandeling en begeleiding ontvangen.

3. Vertraging door complexiteit project

De complexiteit van het project blijft groot, doordat meerdere deelprojecten onderling afhankelijk zijn en tegelijkertijd elk een eigen tempo volgen. Het betreft onder meer de bouw van de sportzaal, de aanleg van de Kiss & Ride, de realisatie van het gebouw van Martha Flora en de inrichting van de speelplaatsen van het KKC. Deze afhankelijkheden maken afstemming in de praktijk lastig en vergroten het risico op vertragingen. Dit leidt tot stijgende planontwikkelingskosten en hogere gemeentelijke apparaatskosten. De sloop van het SNS-gebouw en de daaropvolgende start van de bouw van de sportzaal en het gebouw van Martha Flora zijn cruciale schakels die direct invloed hebben op de planning van de definitieve Kiss & Ride. De onzekerheden rond het gebouw van Radar hebben geen directe impact op dit onderdeel, maar brengen wel programmatische en financiële onzekerheid met zich mee in relatie tot het aanleggen van de Openbare Ruimte. Nog niet vaststaat of en welke functies Radar in het gezamenlijke gebouw met GGD-ZL en de fysiotherapeuten wil onderbrengen. Dit kan leiden tot herprogrammering van het kavel en bijstelling van investerings- en beheerramingen. Zolang deze besluiten uitblijven, blijft het financiële beeld – inclusief mogelijke tekorten – onzeker.

4. Verkeersveiligheid schoolkinderen en kinderopvang Samen Spelen ivm bouwwerkzaamheden

Rondom de school komen komend jaar diverse bouwterreinen. De realisatie van de sportzaal en het gebouw van Martha Flora zijn in voorbereiding, wat betekent dat kinderen dagelijks langs bouwlocaties lopen op weg naar en van school. Ook het veilig kunnen spelen rondom de school blijft een aandachtspunt. Er zijn voor nu tijdelijke maatregelen getroffen, waaronder afzettingen met het bouwterrein, duidelijke looproutes en een tijdelijke Kiss en Ride voor de ouders. Met de school blijven we actief zoeken naar praktische verbeteringen om de veiligheid te borgen.

De weg tussen de twee gebouwen van Samen Spelen zal pas intensief gebruikt worden zodra de bouw van het Radar-gebouw start. Tot die tijd verwachten we op deze route vrijwel geen bouwverkeer en derhalve voorlopig weinig veiligheidsrisico's. Afstemming met betrokken aannemers vindt plaats wanneer deze fase nadert, zodat tijdig aanvullende maatregelen kunnen worden genomen indien nodig. Met GGD Jeugd is beoordeeld dat extra monitoring op gezondheidsrisico's, zoals fijnstof en geluidsoverlast, niet noodzakelijk is. We blijven wel alert op veranderende omstandigheden en passen maatregelen aan wanneer de bouwfasering wijzigt of wanneer signalen uit de omgeving daartoe aanleiding geven.

5. Bezwaar en beroep tegen wijziging bestemming en vergunning(en)

Voor de bouw van het gebouw van Martha Flora zijn alle belemmeringen weggenomen en de definitieve vergunning is verleend. Voor de BOPA van het gebouw van Radar/GGD en de Kiss & Ride met de sportzaal zijn er op dit moment geen aanwijzingen dat omwonenden bezwaar zullen maken tegen de plannen. Mocht Radar echter besluiten een gebouw van drie verdiepingen te realiseren, dan bestaat de kans dat bewoners van de Voldersdreef hiertegen bezwaar indienen.



#	Omschrijving risico	Stoplicht
1	Inrichting openbare ruimte	
2	Terugtrekken Radar uit plan	
3	Vertraging door complexiteit project	
4	Verkeersveiligheid schoolkinderen en kinderopvang Samen Spelen ivm bouwwerkzaamheden	
5	Bezwaar en beroep tegen wijziging bestemming en vergunning(en)	

Het totale Risico voor herontwikkeling Keurmeestersplein Belfort bedraagt op basis van de risicoanalyse € 290.000+PM.

Legenda risico's

Kleur	Risico's
	Vormen geen bedreiging voor de continuïteit van het project
	Vragen om aandacht. Ze vormen individueel nog geen reëel gevaar voor de continuïteit van het project. Naarmate de tijd vordert, kan het risico wel een bedreiging gaan vormen.
	Vereist directe aandacht om te voorkomen dat de continuïteit van het project wordt bedreigd.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

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

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

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Herontwikkeling Keurmeestersplein	834.966	1.120.213	1.954.979	290.000	0



2.3.4 BRUSSELSEPOORT – WINKELCENTRUM

Inhoudelijk	Financieel

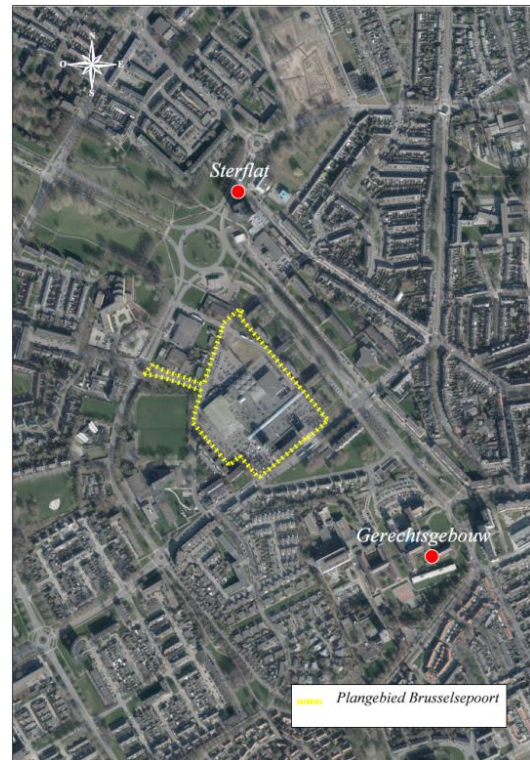
Plangegevens

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 2025

De eigenaar is gestart met de uitbreiding aan de Eenhoornsingel met parkeergelegenheid en die zijn naar verwachting voor de zomer van 2026 afgerond. Ontwerp voor aanpassing Eenhoornsingel is opgesteld en zal in 2026 worden gerealiseerd.

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.

In 2025 is bevestigd dat een gebouwde P+R-voorziening voor Maastricht West het beste aan de rotonde Via Regia gerealiseerd kan worden en is een voorkeursrecht gevestigd om de regie in eigen hand te houden.

Toprisico's



#	Omschrijving risico	Stoplicht
1	De ontwikkelaar wil geen hogere bijdrage doen in upgradering bestaande infra.	

Het totale risico voor winkelcentrum Brusselse Poort bedraagt op basis van de risicoanalyse € 12.500 + PM.

Legenda risico's

Kleur	Risico's
	Vormen geen bedreiging voor de continuïteit van het project
	Vragen om aandacht. Ze vormen individueel nog geen reëel gevaar voor de continuïteit van het project. Naarmate de tijd vordert, kan het risico wel een bedreiging gaan vormen.
	Vereist directe aandacht om te voorkomen dat de continuïteit van het project wordt bedreigd.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2025 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2025. Het reële scenario sluit per saldo met een resultaat van € 0, rekening houdende met de verliesvoorziening. In 2025 wordt op basis van de geactualiseerde grondexploitatie de verliesvoorziening verhoogd met € 108.000. Vandaar de rode kleur bij het onderdeel Financieel in het stoplichtenmodel. De totale verliesvoorziening bedraagt per ultimo 2025 dan € 228.000. Het totale risicobedrag is niet voorzien binnen de grondexploitatie Brusselsepoort.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Brusselse poort	133.018	169.982	303.000	12.500	0

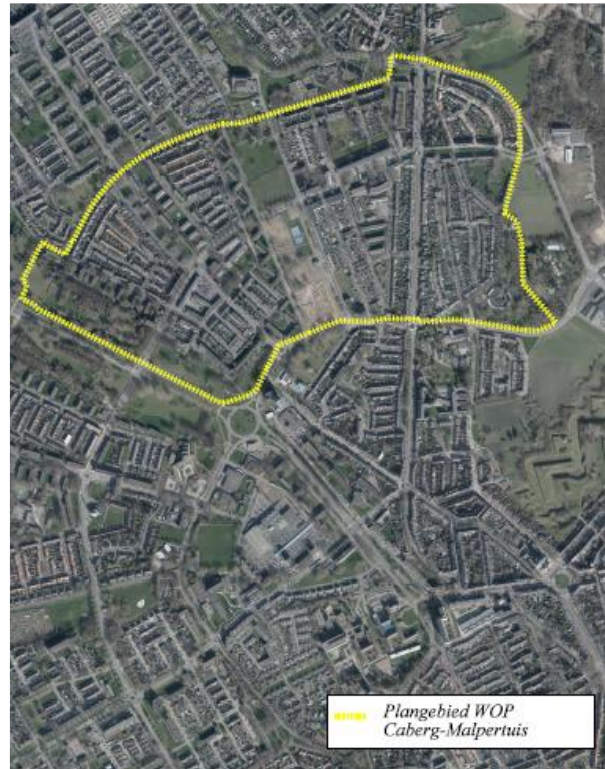


2.3.5 CABERG – MALPERTUIS

Inhoudelijk	Financieel

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. Het realiseren van diverse deelprojecten in de buurten Caberg en Malpertuis bevindt zich in de afrondende fase.



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 2025

Widelanken

Het deelproject Widelanken wordt gefaseerd aangepakt. Binnen de eerste fase is reeds in 2023 een wooncomplex met 80 sociale huurappartementen en nieuwe openbare ruimte rondom het complex opgeleverd (fase 1A). Het plangebied voor 22 nieuwe woningen met tuin (fase 1B) is aansluitend bouwrijp gemaakt. Voor deze woningen is een ontwerpwijziging doorgevoerd waarvoor in 2024 vergunning is afgegeven. Fase 1B betreft huurwoningen in het middensegment, met de bouw wordt in Q2 2026 gestart. Het is de verwachting de deze woningen en de nieuw ingerichte openbare buitenruimte in het najaar 2027 wordt opgeleverd.

Binnen de tweede fase Widelanken is in 2025 gestart met de bouw van 35 sociale huurappartementen op de hoek Widelanken/Cantecleerstraat (fase 2A). Deze woningen worden in het voorjaar 2026 opgeleverd. Aansluitend kunnen de nieuwe bewoners intrekken en wordt de openbare ruimte rondom



dit nieuwe wooncomplex gerealiseerd. De laatste fase Widelanken (fase 2B) bestaat uit 20 woningen met tuin. Het betreft 12 koopwoningen in twee bouwlagen (categorie betaalbaar) en 8 woningen met drie bouwlagen in het duurdere koopsegment. Het is de verwachting dat in Q4 2026 wordt gestart met de bouw van deze woningen.

Na realisatie van de vier deelplannen Widelanken zijn er in totaal 115 nieuwe sociale huurappartementen gerealiseerd en 57 woningen met tuin. Het betreft een mix van sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en koop in het hogere segment. Het is de verwachting dat eind 2027 alle nieuwe woningen zijn gerealiseerd en bewoond. Aansluitend aan de nieuwbouw wordt de straat Widelanken in het geheel versmald tot een fiets- en wandelzone. Met deze aanpassing verdwijnt hier het autoverkeer en parkeren, waardoor de nieuwe woningen als het ware aanhaken op het Viegenpark. Wonen aan het park.

Caberg Zuid Oost

Al in 2024 zijn alle nieuwbouwwoningen (35 grondgebonden koopwoningen, 25 sociale huurappartementen en 25 zorgappartementen) opgeleverd en bewoond. Met het aanplanten van bomen en hagen begin 2025 is dit deelplan 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

Na oplevering van de nieuwbouw in 2024, met 38 sociale huurappartementen en 21 middenhuur, is in 2025 in opdracht van de gemeente de openbare ruimte heringericht. Begin 2026 zijn deze werkzaamheden afgerond met het aanplanten van bomen, planten en hagen. Op de begane grond van de nieuwbouw is in het najaar 2025 de Buurtbrök Malpertuis ingetrokken. Deze ontmoetingsruimte is nieuw ingericht met onder andere een kookvoorziening en meubilair. Er is een weekprogramma met diverse activiteiten, de buurtbewoners weten de nieuwe locatie inmiddels te vinden. Trajekt vervult hier een coördinerende rol.

Planning

Het is de verwachting dat alle (fysieke) deelprojecten van het WOP Caberg-Malpertuis eind 2028 zijn afgerond. Het aanpassen van de straat Widelanken is hierbij het sluitstuk.

Toprisico's

#	Omschrijving risico	Stoplicht
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 € 87.500.

Legenda risico's

Kleur	Risico's
	Vormen geen bedreiging voor de continuïteit van het project
	Vragen om aandacht. Ze vormen individueel nog geen reëel gevaar voor de continuïteit van het project. Naarmate de tijd vordert, kan het risico wel een bedreiging gaan vormen.
	Vereist directe aandacht om te voorkomen dat de continuïteit van het project wordt bedreigd.



Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2025. In het reële scenario is, rekening houdende met een getroffen voorziening Stedelijke Programmering van € 1,550 mln., sprake van een sluitende grondexploitatie. Het totale risicobedrag van € 87.500 in het reële scenario is niet voorzien binnen de grondexploitatie Caberg-Malpertuis via een post onvoorzien.

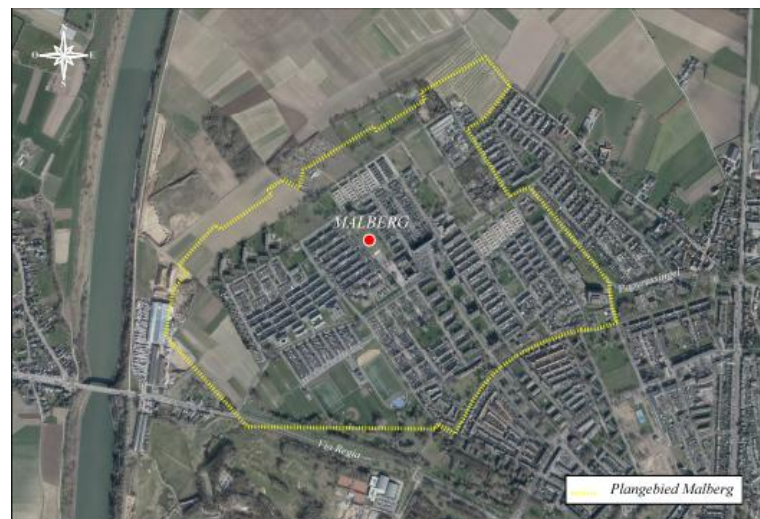
Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risiko	Resultaat (CW)
Caberg Malpertuis	1.892.699	968.898	2.861.597	87.500	0

2.3.6 MALBERG HERSTRUCTURERING

Inhoudelijk	Financieel

Projectgegevens

Begin 2015 besloten de samenwerkende partijen (gemeente, woningcorporaties Servatius en Woonpunt en de particuliere ontwikkelaar AM) om de Grond-exploitatie-maatschappij (GEM) Malberg op te heffen. Partijen werken vanuit hun eigen verantwoorde-lijkheid 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 woon-bestemming 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. 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.



Relevante besluiten / documenten

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

Actualisatie 2025

Gezien de afspraken uit 2015 is in januari 2025 aan de partijen gemeld dat de onderlinge verplichtingen per januari 2025 zijn vervallen. Naar aanleiding daarvan heeft er nog een laatste gesprek met de ontwikkelaar, waarin deze lijn is bevestigd. De grondexploitatie wordt per ultimo 2025 afgesloten.

Vanwege de afronding van de grondexploitatie Malberg zijn er geen risico's meer aan de orde en heeft er geen risicoanalyse plaatsgevonden.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

De grondexploitatie is afgesloten per ultimo 2025. Het resultaat bedraagt € 142.219 positief. Door het afsluiten van de grondexploitatie is doorrekening van scenario's en bepaling van de benodigde weerstandscapaciteit uiteraard niet meer aan de orde.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reël Scenario Risico	Resultaat (CW)
Malberg	0	0	0	0	0

2.3.7 WITTEVROUWENVELD – ESSENTERREIN

Inhoudelijk	Financieel

Plangegevens

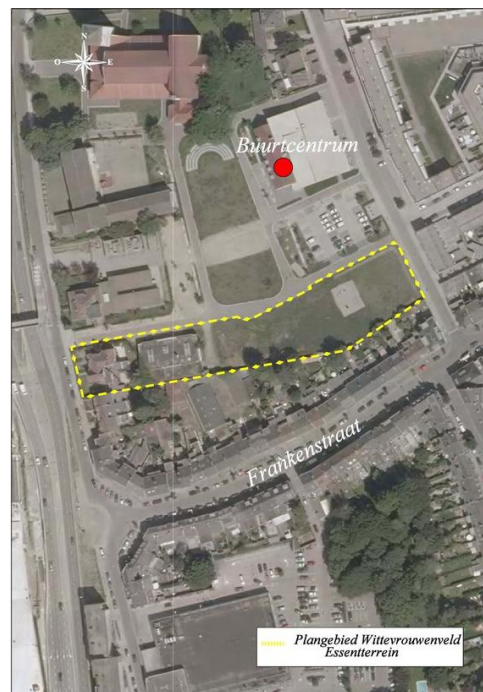
Op basis van een gedateerd raamplan Wittevrouwenveld bestaat er een realisatieovereenkomst (2006) tussen de gemeente en Servatius voor in beginsel 93 appartementen op het voormalige Essentterrein. Servatius is sindsdien niet overgegaan tot realisering volgens de overeenkomst c.q. in het daartoe overnemen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

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 is de visie op het Leeuwenpark herzien en wordt de openbare ruimte aangepast op deze ontwikkelingen en volgt de oplevering in Q1 2026.

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 2025

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 tot afspraken gekomen kan worden over de invulling van het terrein met woningbouw. Als het lukt om 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 vooralsnog van een sluitende GREX uitgegaan.

Risico's

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

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie/ reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2025. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie, rekening houdende met de verliesvoorziening, deze is per ultimo 2025 € 1,3 mln.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
WVV Essentterrein	2.432.078	950.422	3.382.500	PM	0



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

Inhoudelijk	Financieel

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 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 Real Estate die voor 25% aandeelhouder is geworden. Contractueel is de situatie voor de gemeente ongewijzigd omdat de overeenkomsten zijn gesloten met de POM Vikingsite. De gemeentelijke gronden zijn nog niet geleverd.

Het te realiseren volume en programma op de POM Vikingsite-locatie heeft een belangrijke stedenbouwkundige relatie met de omliggende ontwikkelingen bouwplan “Cour” en de inpassing van de rechtbank en OM op de huidige locatie van het Sint Maartenscollege (tezamen Centrum Oost). Ook zal ten zuiden van het plangebied de nieuwe James Wattstraat in oost-west richting door het plangebied worden gerealiseerd.

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.
- Collegebesluit tussenovereenkomst d.d. 30-06-2025.
- Tussenovereenkomst d.d. 05-02-2026.

Actualisatie 2025

Voor de herontwikkeling van de KPN-locatie is in 2024 een Masterplan voorgelegd door de ontwikkelende partijen. Het plan voorziet in circa 300 woningen, 43 studentenkamers en een



ondergrondse parkeergarage. Daarnaast is er ruimte voor commerciële functies, waaronder kantoren en 'workspace as a service' - waarbij fysieke werkplekken als dienst kunnen afgenomen worden – met gezamenlijke faciliteiten. In het gebied is er tevens plek voor kleinschalige horeca en buurtvoorzieningen. In 2025 is bekeken in hoeverre dit plan aansluit bij de gemeentelijke beleidskaders, waaronder het woonbeleid. Daartoe is door de gemeente een beoordeling uitgevoerd als "initiatief plan" (i-plan). Hieruit is gebleken dat het Masterplan in essentie past binnen de gestelde kaders, waarbij in de uitwerking van het plan rekening dient te worden gehouden met de bevindingen uit het I-plan. Hier wordt in gezamenlijkheid aan gewerkt. In 2025 is een Tussenovereenkomst opgesteld en overeengekomen. Deze is op 5 februari 2026 ondertekend. Deze overeenkomst was noodzakelijk aangezien de overeenkomst uit 2015 niet meer actueel was als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving alsmede beleid. Naar verwachting wordt de anterieure- en verkoopovereenkomst en de aanvraag voor een BOPA procedure ter besluitvorming voorgelegd medio 2027. Op dat moment moet de GREX geactualiseerd worden. Omdat het kader van de GREX aangepast wordt, staat het stoplicht financieel op oranje.

Het plan vormt een belangrijk onderdeel van de ontwikkelingen in Centrum Oost, waar ook Cour en de nieuwe Rechtbank worden gerealiseerd. De vierde ontwikkeling in het gebied is de herinrichting van de openbare ruimte, die als bijzonder project door de gemeente opgepakt zal worden. Vanuit het project wordt hieraan een financiële bijdrage gedaan.

Risico's

1. Vertraging als gevolg van bezwaar- of beroepsprocedures.

Om het beoogde bouwplan mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen. Deze procedure staat open voor bezwaar en beroep. Op dit moment is niet duidelijk in hoeverre belanghebbenden en omwonenden gebruik willen maken van deze mogelijkheid. In het geval er bezwaar en/of beroep wordt ingesteld tegen de plannen, leidt dit tot vertraging.

Toprisico's

#	Omschrijving risico	Stoplicht
1.	Vertraging als gevolg van bezwaar- of beroepsprocedures	

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

Legenda risico's

Kleur	Risico's
	Vormen geen bedreiging voor de continuïteit van het project
	Vragen om aandacht. Ze vormen individueel nog geen reëel gevaar voor de continuïteit van het project. Naarmate de tijd vordert, kan het risico wel een bedreiging gaan vormen.
	Vereist directe aandacht om te voorkomen dat de continuïteit van het project wordt bedreigd.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2025. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. Deze grondexploitatie heeft per 31.12.2025 een boekwaarde van € 78.232 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 € P.M. in het reële scenario is niet voorzien binnen de grondexploitatie A2-BGE 5 plots.

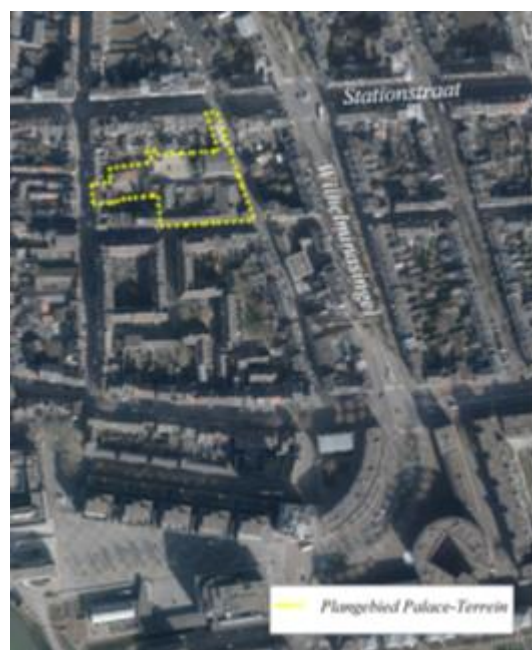
Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
A2 –BGE 5 plots	-78.232	442.333	368.328	P.M.	4.144

2.3.9 WYCK – PALACE

Inhoudelijk	Financieel

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 '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.
- 27.05.2025 onteigeningsbeschikking afgegeven door de raad voor het pand Bourgognestraat 28-28B

Actualisatie 2025

Na de uitspraak van de Raad van State (RvS) in juni 2024 is er sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan. Om te kunnen starten met bouwrijp maken en de nieuwbouw dient er nog een pand verworven te worden. Omdat minnelijke verwerving tot op heden niet is gelukt, is voor het betreffende



pand aan de Bourgognestraat de onteigeningsprocedure in gang gezet. Sinds de Omgevingswet van kracht is, dient de gemeenteraad hiervoor een onteigeningsbeschikking af te geven. Op 27 mei 2025 heeft de raad ingestemd met het onteigeningsvoorstel. Daaropvolgend is het raadsbesluit ter bekrachtiging voorgelegd aan de bestuursrechter (Rechtbank Limburg). Op 27 november 2025 hebben de rechters de locatie bezocht en heeft tevens een mondelinge zitting plaatsgevonden. Uitspraak over het al dan niet bekrachtigen van het raadsbesluit wordt in maart 2026 verwacht. Dit besluit is vatbaar voor beroep bij de RvS. Uitgaande van beroep tegen dit besluit, wordt eind 2026 een definitieve uitspraak over de onteigening door de RvS verwacht. Uitgaande van uitspraken door de Rechtbank Limburg en de Raad van State, waardoor de ontwikkeling kan doorgaan, zal de eigenaar in Q1 2027 schadeloos worden gesteld en kan de overdracht van het pand via de notaris in gang worden gezet. Het komt erop neer dat de onteigeningsprocedure mede door de veranderde wet- en regelgeving voor vertraging heeft gezorgd.

Bouwrijp maken en actualiseren overeenkomst

De voorbereiding van het bouwrijp maken van het plangebied is in 2025 weer opgepakt, met als doel direct te kunnen starten met slopen en saneren zodra de onteigeningsprocedure is afgerond. In Q1 2026 is de overeenkomst met de ontwikkelaar geactualiseerd. Er zijn maatafspraken gemaakt over de realisatiefase, denk aan: 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

Indien de onteigeningsprocedure niet leidt tot verdere vertraging, kan in Q2 2027 worden gestart met het bouwrijp maken. De gemeentelijke eigendommen zijn via overeenkomsten tijdelijk in gebruik gegeven, al dan niet via leegstandsbeheer. Vooralsnog wordt er daarom vanuit gegaan dat dit niet leidt tot verdere planvertraging.

De onteigeningsprocedure zorgt inmiddels voor serieuze vertraging en heeft een negatieve financiële impact op het plan. Dit manifesteert zich met name op het gebied van planontwikkelingskosten, dit ook door het bovengemiddeld aantal gestelde schriftelijke vragen. Dit heeft in 2025 geleid tot extra kosten van de interne uren en inzet van externe adviseurs.

Toprisico's

#	Omschrijving risico	Stoplicht
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 € 215.711.

Legenda risico's

Kleur	Risico's
🟢	Vormen geen bedreiging voor de continuïteit van het project
🟡	Vragen om aandacht. Ze vormen individueel nog geen reëel gevaar voor de continuïteit van het project. Naarmate de tijd vordert, kan het risico wel een bedreiging gaan vormen.



Vereist directe aandacht om te voorkomen dat de continuïteit van het project wordt bedreigd.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2025 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2025. Het reële scenario sluit per saldo met een resultaat van € 0, rekening houdende met de verliesvoorziening. In 2025 wordt op basis van de geactualiseerde grondexploitatie de verliesvoorziening verhoogd met € 240.000. Vandaar de rode kleur bij het onderdeel Financieel in het stoplichtenmodel. De totale verliesvoorziening bedraagt per ultimo 2025 dan € 635.000. De gronduitgifte staat in dit scenario gepland voor het jaar 2027. Het totale risicobedrag in het reële scenario is niet voorzien binnen de grondexploitatie Palace via een post onvoorzien.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Wyck-Palace	1.743.473	3.491.527	5.235.000	215.711	0



2.3.10 AMBYERVELD

Inhoudelijk	Financieel

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 heeft dit gebied samen met BPD ontwikkeld. 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

- 24.01.2012: Grondexploitatie vastgesteld
- 03.07.2012: exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en BPD vastgesteld door college
- 18.09.2012: nieuwe bestemmingsplan Ambyerveld vastgesteld



Actualisatie 2025

Eind 2025 zijn alle vrijesector bouw kavels en woningen verkocht en geleverd. De superkavels zijn in december 2024 via een makelaar in verkoop gebracht. De openbare verkoop is via inschrijving gerealiseerd. Er is gegund op basis van de hoogste koopsom, waarbij beide kavels aan 1 partij zijn verkocht. De koopovereenkomst is in juni 2025 ondertekend. In oktober 2025 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend en uiterlijk 23 maart 2026 vindt levering plaats.

Risico's

Met het oog op aanstaande levering van de laatste kavel binnen het plan bestaan er geen risico's meer.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2025 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2025. Het reële scenario sluit op een resultaat van € 0. De voorziening Stedelijke Programmering kan hiermee dus komen te vervallen.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Ambyerveld	1.473.747	376.253	1.850.000	0	0



2.3.11 TREGA

Inhoudelijk	Financieel

Projectgegevens

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

- Verbeteren relatie (binnen)stad, Beatrixhaven, Maas en Limmel
- Circa 30.00m² kavels voor bedrijvigheid
- Circa 1100 woningen
- Circa 5000m² BVO niet-wonen (o.a. lichte bedrijvigheid, ontmoetingsfuncties, etc)

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)
- Bekrachtiging vestigen Voorkeursrechten Zinkwiterrein en bedrijfslocaties Borgharenweg.

Actualisatie 2025

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.

In 2025 zijn de voorbereidende werkzaamheden voor de ontwikkeling en de uitvoering van de gebiedsontwikkeling verder opgepakt:

- Er is gestart met de aanvoer van geschikte grond voor de toe te passen leeflaag. Het eerste gronddepot zal verder tijdelijk worden ingezet als uitkijkpunt. In de loop van 2026 zal het uitkijkpunt verder worden afgewerkt en ingericht.
- Voor het ontwerp, de technische voorbereiding en de uitvoering van de hoofdinfrastructuur in het plangebied (o.a. aanleg nieuwe Borgharenweg, verlengde Dolmanstraat, aanpassing op- en afrit Noorderbrug, rotonde Balijeweg, saneringen, groene wiggen, etc) is gestart met de tenderprocedure voor de selectie van een bouwteampartner. De gunning is voorzien voor eerste kwartaal 2026. Doelstelling is om einde 2026 te starten met de aanleg van de eerste groene wig. De aanpassingen en opwaarderingen van de Borgharenweg, het doortrekken van de Dolmanstraat en de aanpassingen aan de op- en afrit van de Noorderbrug zijn voorzien voor 2027 en 2028.
- In november heeft de gemeenteraad het principebesluit genomen om voor de woningen in het plangebied een warmtenet aan te leggen. Hiermee wordt op duurzame wijze de restwarmte van Mosa en de Riolwaterzuiveringsinstallatie benut. Vanwege toegenomen uitdagingen op gebied van netcongestie, wordt hiermee de vraag naar elektrisch vermogen beperkt. Begin 2026 zal er naar verwachting een definitief investeringsbesluit over het warmtenet worden genomen.
- Voortdurend veranderende regelgeving, jurisprudentie en mogelijkheden op gebied van stikstof blijven onverminderd uitdagend. Einde 2025 werd er samen met Provincie Limburg een RO- en stikstofstrategie ontwikkeld die naar de inzichten van nu bruikbaar en haalbaar is voor de komende periode. Naast een MER project-beoordeling en een Natuurvergunning wordt er gewerkt met losse zogenoemde BOPA procedures voor de aanleg van (hoofd)infrastructuur en de realisatie van woningen.
- Voor de realisatie van woningen is er een tenderstrategie ontwikkeld die voorziet in een gefaseerde ontwikkeling en realisatie van de in eerste instantie de 600 woningen in het zuidelijk plandeel. Naar verwachting zal in het tweede kwartaal van 2026 gestart worden met de selectiefase. Om optimaal gebruik te maken van kennis en creativiteit van marktpartijen, zal hierna gebruik worden gemaakt van een concurrentiegerichte dialoog. Doelstelling blijft om uiterlijk einde 2027 te starten met de bouw van de eerste woningen.
- De beoogde gebiedsontwikkeling kent een hoog ambitieniveau op gebied van leefbaarheid, duurzaamheid, waterhuishouding, sociale en maatschappelijke meerwaarde en verbinding. Deze ambities sluiten goed aan op de doelstellingen van het provinciale Leefbaarheidsfonds. Een aanvraag om subsidie uit dit fonds wordt momenteel afgerond. Naar verwachting zal in maart 2026 het Leefbaarheidsakkoord worden ondertekend waarna een subsidie van € 1 mln kan worden aangevraagd.

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 stikstofregelgeving, 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. Om op deze planologische effecten grip te houden is voorkeursrecht gevestigd, echter kan niet worden gegarandeerd dat dit zich vertaalt in tijdige beschikbaarheid van de betreffende percelen.

(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	Stoplicht
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.

Legenda risico's

Kleur	Risico's
	Vormen geen bedreiging voor de continuïteit van het project
	Vragen om aandacht. Ze vormen individueel nog geen reëel gevaar voor de continuïteit van het project. Naarmate de tijd vordert, kan het risico wel een bedreiging gaan vormen.
	Vereist directe aandacht om te voorkomen dat de continuïteit van het project wordt bedreigd.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie/ reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitaties zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2025. In het reële scenario is sprake van een overschot op eindwaarde van € 884.783 en hierdoor is het totale risicobedrag in het reële scenario niet volledig voorzien binnen de grondexploitatie.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
TregaZinkwit	22.326.193	72.153.176	95.364.153	7.737.658	740.374



2.3.12 BEDRIJVENPARK MAASTRICHT – ZUID

Inhoudelijk	Financieel

Plangegevens

Het bedrijventerrein 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. Het zuidelijk plandeel is deels 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 2025

Het noordelijk en zuidoostelijk plandeel is uitverkocht. De totale voorraad nog te verkopen gronden van het zuidelijk plandeel bedraagt circa 13 hectare. Gelet op de nog te verkopen gronden 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 zou aantrekken. Ondanks interesse vanuit de markt is er in 2025 geen bedrijfskavel verkocht, oorzaak hiervan is een combinatie van factoren. Met name 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 gerichte verkoopcriteria vast te stellen. Het betreft een plandeel van 2,2 hectare waar maximaal vier kavels verkocht kunnen worden. 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 nu geldende stikstofregels zorgen nog altijd voor een 'no go'. Hierbij speelt dat de Provincie Limburg kenbaar heeft gemaakt, pas in de loop van 2027 tot kaders te komen om aanvragen tot natuurvergunningen in behandeling te kunnen nemen. Dit alles heeft consequenties voor de afzetbaarheid van de beschikbare kavels. Op dit moment wordt ervan uitgegaan dat ook in 2026 geen kavels worden verkocht.

Ondanks deze situatie wordt onderzocht om voor het zuidelijk gelegen plandeel van 2,2 hectare toch tot verkoop en vergunning kan worden gekomen, waarbij een natuurvergunning niet vereist is en de markt wordt uitgedaagd een dusdanige bedrijfsvoering te hanteren die past binnen de stikstofregels. Met name het gebruik van elektrisch vervoer zou hier een oplossing kunnen bieden. In de loop van 2026 zal blijken of de pilot voor het betreffende plandeel alsnog doorgang kan vinden. Daarnaast is het de verwachting dat er in Q2 2026 een intentieovereenkomst wordt afgesloten met een partij voor het



afnemen van een bedrijfskavel van 4,9 hectare in het zuidelijk plandeel, maar ook hier spelen de items netcongestie en stikstof. De terugkoop van het perceel 'coffeecorner' heeft begin 2026 plaatsgevonden.

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	Stoplicht
1	Stagnatie verkoop bedrijfskavels	

Het totale risico voor Bedrijvenpark Maastricht Zuid op basis van de risicoanalyse bedraagt € 4.687.000.

Legenda risico's

Kleur	Risico's
	Vormen geen bedreiging voor de continuïteit van het project
	Vragen om aandacht. Ze vormen individueel nog geen reëel gevaar voor de continuïteit van het project. Naarmate de tijd vordert, kan het risico wel een bedreiging gaan vormen.
	Vereist directe aandacht om te voorkomen dat de continuïteit van het project wordt bedreigd.

Grondexploitatie / reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitaties zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2025. In het reële scenario is sprake van een overschot op eindwaarde van € 6.225.000 en hierdoor is het totale risicobedrag voorzien binnen de grondexploitatie. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2033. Conform richtlijnen BBV is de gemeente verplicht jaarlijks op basis van de POC methode de winstneming te bepalen. Aangezien de risico's in 2025 zijn toegenomen ten opzichte van vorig jaar, is daardoor een correctie van de winst noodzakelijk ad. € 943.000. Hierdoor is het onderdeel financieel in het stoplichtenmodel op rood gesteld.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Bedrijventerrein Maastricht Zuid	7.574.461	7.930.413	21.729.874	4.687.000	5.312.978



2.3.13 ZORGWONINGEN SCHARN

Inhoudelijk	Financieel

Plangegevens

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

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



Relevante besluiten/documenten

Het college stemde op 15 december 2020 onder voorwaarden in met de herontwikkeling van de voormalige zwembadlocatie in Heer en met de start van de aanbesteding voor de gronduitgifte. Daarmee werd uitvoering gegeven aan de opdracht van de gemeenteraad om betaalbare zorgwoningen voor dementerende ouderen in Maastricht te realiseren. De raad is hierover diezelfde dag per raadsinformatiebrief geïnformeerd.

De aanbesteding is later beëindigd wegens gebrek aan concurrentie; de raad ontving hierover op 20 september 2021 een raadsinformatiebrief. In december 2021 volgde opnieuw een brief over de verdere voortzetting van het project. In juni 2023 werd de raad geïnformeerd over de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, de aanbesteding en de communicatie met de omgeving. Het bestemmingsplan is na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de aanbesteding voor de verkoop van de grond gestart. De gunning vond begin februari 2025 plaats en de overeenkomst is begin juni 2025 getekend. Het plan is in november 2023 vastgesteld en werd in januari 2024 onherroepelijk.

Stand van zaken

De voorbereiding van de omgevingsvergunning duurt langer dan voorzien. Dat heeft met name te maken met de onderzoeken die hiervoor nodig zijn. De vergunning wordt vooralsnog in het eerste kwartaal 2026 ingediend en in het tweede kwartaal van 2026 verleend.



Afhankelijk van eventuele bezwaren kan in het derde kwartaal van 2026 met de bouw worden gestart. Op basis van deze planning is de bouw vooralsnog gereed in het vierde kwartaal 2027. De parkeerplaatsen voor de voetbalclub zijn inmiddels door de gemeente aangelegd. De aanleg van het park volgt zodra de bouw is afgerond en wordt eveneens door de gemeente uitgevoerd.

Toprisico's

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

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

Legenda risico's

Kleur	Risico's
	Vormen geen bedreiging voor de continuïteit van het project
	Vragen om aandacht. Ze vormen individueel nog geen reëel gevaar voor de continuïteit van het project. Naarmate de tijd vordert, kan het risico wel een bedreiging gaan vormen.
	Vereist directe aandacht om te voorkomen dat de continuïteit van het project wordt bedreigd.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie / reële scenario

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

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

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Zorgwoningen Scharn	466.551	245.949	712.500	50.000	0



2.3.14 DNO SEVERENSTRAAT 18

Inhoudelijk	Financieel

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. In 2024 is de haalbaarheidsstudie 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. Als gevolg is in 2024 de grondexploitatie vastgesteld en is 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 2025

In 2025 zijn de sloopwerkzaamheden en het bouwrijp maken van de locatie afgerond.

Ter voorbereiding op de realisatie en het gebruik van de locatie zijn een stroom- en wateraansluiting aangevraagd. Hiervoor zijn respectievelijk een straatkast en een bouwwaterput geplaatst. De stroomaansluiting heeft vertraging opgelopen in verband met een achterstand van de onderaannemer van Enexis en een nieuwe aanbesteding door Enexis voor het perceel Zuid-Limburg. De aansluiting is in voorbereiding.

Om de juiste aansluiting te kunnen aanvragen, is onderzocht welk deel van de beoogde 40 units daadwerkelijk gebruikt kunnen worden door netcongestie. Uit dit onderzoek is gebleken dat het haalbaar moet zijn 28 units, met bijbehorende algemene voorzieningen, te kunnen gebruiken. Er is maximaal de



grootste kleinverbruik aansluiting (3x80A) voor deze locatie mogelijk. Naar verwachting is tussen 2030-2034 het capaciteitsprobleem opgelost. Dan wordt herzien of het wenselijk is de resterende 12 units te plaatsen of niet.

Inmiddels is gestart met de aanbestedingsprocedure voor de ontwikkeling van de DNO – Social Hostel. Het betreft een Europese aanbesteding volgens de niet-openbare procedure, bestaande uit de Selectiefase en de Inschrijvingsfase. In de Selectiefase heeft zich één samenwerkingsverband aangemeld, deze aanmelding is beoordeeld er is gebleken dat de aanmelding niet conform de gestelde eisen is gedaan. Hierdoor is de Inschrijvingsfase voor de aanbesteding komen te vervallen. We hebben te maken met een niet succesvol doorlopen aanbestedingstraject. Dit geeft de mogelijkheid te starten met een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking.

Doordat de aanbesteding niet succesvol is doorlopen zal opnieuw bekeken moeten worden hoe invulling wordt gegeven aan de realisatie van een DNO-SH. Daarom staat zowel het stoplicht inhoudelijk en financieel op rood.

Er zijn voor de ontwikkeling stedenbouwkundige uitgangspunten waarmee rekening gehouden moet worden waaronder de mogelijkheid een begin te maken met de visie van het Buitengoed Geul & Maas betreffende het herstel van de zichtas lopende van de Severenstraat tot aan Huis Severen.

In de aanbestedingsdocumenten is voorzien dat de entree van de locatie wordt voorzien ter plaatse van de zuidwestelijke punt van de locatie, tegenover de tennisvelden.

Toprisico's

1. Gesprek met woningcorporaties resulteert eveneens niet in een succesvolle inschrijving

Na beoordeling van de ontvangen aanmelding, is gebleken dat deze niet conform de gestelde eisen is. We bevinden ons in de situatie dat uit de aanbestedingsprocedure geen overeenkomst getekend kan worden met een geselecteerde partij, omdat er geen geldige inschrijving heeft plaatsgevonden. De inschrijvende partij (prefab bouwer) is aangeboden in contact te treden met de woningcorporaties en te onderzoeken of er alsnog een succesvolle samenwerking kan worden opgezet, waardoor alsnog kan worden voldaan aan de voorwaarden uit de aanbesteding. Blijkt dit mogelijk te zijn, dan kan de gemeente onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor een passend en rechtmatig vervolproces binnen de kaders van de aanbestedingswetgeving. Dit traject kan alsnog resulteren in geen overeenkomst. In dit geval dient er een nieuw raadsvoorstel te worden voorbereid met wezenlijk andere uitgangspunten. De hiermee gemoeide (interne)kosten zijn nu niet voorzien.

2. Vertraging in realisatie DNO-SH

Door diverse oorzaken loopt de realisatie van de DNO-SH vertraging op:

- *Planologische procedure*
Door een andere invulling dan de voorkeursvariant uit de haalbaarheidsstudie dient een planologische procedure gevolg te worden met als resultaat vertraging in de uiteindelijke realisatie van de DNO-SH.
- *Stikstof*
Vanwege de ligging van het plangebied kunnen met name 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.

3. Vervallen subsidie BZK

Als gevolg van vertraging in het proces worden de gestelde termijnen van de subsidie BZK niet behaald. Hiermee komt de subsidie te vervallen en dus ook een dekkingsmiddel van de grondexploitatie.

#	Omschrijving risico	Stoplicht
1.	Stuklopen onderhandelingsprocedure n.a.v. niet succesvol doorlopen aanbestedingsprocedure	
2.	Realisatie DNO-SH financieel niet haalbaar	
3.	Vertraging in realisatie DNO-SH	
4.	Vervallen subsidie BZK	

Legenda risico's

Kleur	Risico's
	Vormen geen bedreiging voor de continuïteit van het project
	Vragen om aandacht. Ze vormen individueel nog geen reëel gevaar voor de continuïteit van het project. Naarmate de tijd vordert, kan het risico wel een bedreiging gaan vormen.
	Vereist directe aandacht om te voorkomen dat de continuïteit van het project wordt bedreigd.

Stand van zaken financieel

Grondexploitatie/ reële scenario (Verklaren stoplicht op rood)

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitaties zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2025. In het reële scenario is sprake van een overschot op eindwaarde van € 208.807 en hierdoor is het totale risicobedrag voorzien binnen de grondexploitatie. De uitgifte van het bouwrijpe terrein is voorzien in 2026.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
DNO-SH	910.403	13.407	1.132.637	140.000	204.732



2.4 Resultaten en conclusies

2.4.1 RESULTATEN

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

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat reële scenario (CW)
Geusselt	3.966.829	14.374.092	18.340.921	574.150	0
Randwyck Noord	0	0	0	0	0
Herontwikkeling Keurmeestersplein Belfort	834.966	1.120.013	1.954.979	290.000	0
Brusselsepoort - winkelcentrum	133.018	169.982	303.000	12.500	0
Caberg - Malpertuis	1.892.699	968.898	2.861.597	87.500	0
Malberg – Herstructurering	0	0	0	0	0
Wittevrouwenveld - Essentterrein	2.432.078	950.422	3.382.500	0	0
Herontwikkeling A2 bouwgrondexploitatie 5 plots	-78.232	442.333	368.328	0	4.144
Wyck - Palace	1.743.473	3.491.527	5.235.000	215.711	0
Ambyerveld	1.473.747	376.253	1.850.000	0	0
Trega	22.326.193	72.153.176	95.364.153	7.737.658	740.347
Bedrijventerrein Maastricht Zuid	7.574.461	7.930.413	21.729.874	4.687.000	5.312.978
Zorgwoningen Scharn	466.551	245.949	712.500	50.000	0
DNO Severenstraat 18	910.403	13.407	1.132.637	140.000	204.732
TOTAAL	43.676.186	102.236.465	153.235.489	13.794.519 + PM	6.262.201

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

De hercalculaties uit de jaarrekening 2025 laten een geprognosticeerd resultaat zien van € 7,3 mln. positief (€ 6,3 mln. contante waarde). Terughoudendheid bij dit resultaat is echter gewenst. Genoemd geprognosticeerd resultaat betreft de verwachte winst op de projecten/grondexploitaties Bedrijventerrein Maastricht Zuid, Herontwikkeling A2, Trega en DNO Severenstraat 18. 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 € 13,8 mln. bedraagt. Hiervan heeft afgerond € 12,6 mln. betrekking op de projecten Bedrijventerrein Maastricht Zuid, Trega en DNO Severenstraat 18, waar sprake is van positief geprognosticeerd resultaat en de risico's geheel of gedeeltelijk kunnen worden opgevangen binnen dit resultaat. Bij de overige projecten is er voor een bedrag van € 1,2 mln. project specifieke risico's welke niet kunnen worden opgevangen binnen de grondexploitaties, aangezien er geen sprake is van een positief resultaat.

Voor de berekening van het weerstandsvermogen wordt een bedrag meegenomen van € 13,8 mln. (Reëel Scenario Risico) minus € 6,3 mln. (Resultaat Reëel Scenario) = € 7,5 mln.



Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Geusselt	-1.416.121	0	874.846
Randwyck Noord	0	0	0
Herontwikkeling Keurmeestersplein Belfort	-59.889	0	131.728
Brusselsepoort – winkelcentrum	-10.582	0	652
Caberg – Malpertuis	-122.139	0	58.654
Malberg – Herstructurering	0	0	0
Wittevrouwenveld – Essentterrein	-170.529	0	114.005
A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots	0	4.144	0
Wyck – Palace	-451.170	0	104.220
Ambyerveld	-111.797	0	14.247
Trega	-27.960.149	740.347	10.250.099
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	-5.255.357	5.312.978	1.483.388
Zorgwoningen Scharn	-45.287	0	9.262
DNO Severenstraat 18	-88.845	204.732	60.153
TOTAAL	-35.691.865	6.262.201	13.101.254

Het worst case scenario BIE in de MPG 2024 bedroeg € 39,5 mln. negatief. In de MPG 2025 neemt dit bedrag af tot € 35,7 mln. negatief. Deze afname wordt met name veroorzaakt door de in 2025 afgesloten grondexploitatie Randwyck Noord (-/- € 0,8 mln. en een afname van het worst case scenario Trega met -/- € 3,0 mln. In bovenstaande tabel geven de bedragen worst case en best case het verschil aan ten opzichte van het reële scenario.

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 01.01.2026	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2025
Geusselt	-368.183	-432.208
Randwyck Noord	0	-243.312
Herontwikkeling Keurmeestersplein Belfort	-51.604	-51.685
Brusselsepoort - winkelcentrum	-4.720	-659
Caberg - Malpertuis	-39.368	-24.365
Malberg – Herstructurering	0	-865
Wittevrouwenveld - Essentterrein	-8.093	-52.850
A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots	0	0
Wyck - Palace	-123.381	-43.826
Ambyerveld	-19.071	-16.074
Trega	-5.691.088	-8.543.033
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	-2.185.656	-1.906.705
Zorgwoningen Scharn	-9.944	-14.417
DNO Severenstraat 18	-36.681	-22.121
TOTAAL benodigde weerstandscapaciteit o.b.v. worst case scenario en wegingsfactor	-8.537.789	-11.352.120

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

MPGV 2025

MPGV 2024



• Doorrekening reële scenario	€ 7.532.318 -/-	€ 4.557.284 -/-
• Doorrekening worst case scenario	€ 8.537.789 -/-	€ 11.352.120 -/-
Totaal benodigde weerstandscapaciteit	€ 16.070.107 -/-	€ 15.909.404 -/-

De resultaten van het reële scenario zijn in de MPG 2025 gedaald (ongeveer € 1,7 mln.) ten opzichte van de resultaten van de MPG 2024. Dit wordt met name veroorzaakt door de stijging van het positieve resultaat reëel scenario BT Maastricht Zuid € 1,0 mln., DNO severenstraat 18 € 0,1 mln. en een daling van het resultaat Trega met € 2,8 mln. Rekening houdende met de reële scenario risico's ad € 13,8 mln. bedraagt de doorrekening van het reële scenario per saldo € 6,3 mln. (Resultaat Reëel Scenario) minus € 13,8 mln. (Reëel Scenario Risico) = -/- € 7,5 mln. De doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 8,5 mln.

De totaal benodigde weerstandscapaciteit BIE in de MPG 2024 bedroeg € 15,9 mln. In de MPG 2025 is dit nauwelijks hoger (€ 16,1 mln.)

De doorrekening van het worst case scenario inclusief risicofactor laat in 2025 een afname zien ten opzichte van 2024 ad. € 2.814.331. Dit heeft voornamelijk te maken met een afname van de benodigde weerstandscapaciteit van de grondexploitatie Trega (-/- € 2,8 mln.).

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 / afzetrisico
2. Planvertraging
3. De mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en begeleidingskosten
4. De mogelijke overschrijding van de kosten bouwrijp maken

Ad 1 Het uitgifterisico / afzetrisico 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 Coronapandemie heeft doorgezet. In Maastricht is op dit moment geen vraag naar bouwgrond ten behoeve van ontwikkeling kantoorlocaties. Identiek voorgaande jaren zijn ook in 2025 geen bouwgronden ten behoeve van kantoorontwikkeling door de gemeente Maastricht verkocht. Tijdens de Coronapandemie 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 bouwkaal ter grootte van 2.255 m² is verkocht. Gedurende 2022 tot en met 2025 is er geen bouwkaal verkocht. De voorraad bedrijventerreinen in Maastricht is schaars. De beoordeling van marktinitiatieven vindt mede plaats op basis van de gemeentelijke beleidskaders (ruimtevrage, aantal arbeidsplaatsen, milieucategorie etc.). Momenteel resteert er op Bedrijvenpark Maastricht Zuid nog een vrije voorraad van ongeveer 13 ha.

Tot slot wordt vermeld dat op Bedrijventerrein Hazendans slechts een beperkte voorraad beschikbaar is. Het uitgifterisico / 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.

De ministeriële regeling plankosten (onderdeel van de Omgevingswet) bepaalt de maximaal te verhalen gemeentelijke plankosten bij ruimtelijk projecten. Deze regeling omvat een landelijke plankostenscan en is alleen verplicht bij het omgevingsplan (publiekrechtelijk). Deze plankostenscan dient als hulpmiddel bij 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 over 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 wordt geen risicoanalyse uitgevoerd. Bij het tekenen van de overeenkomst wordt ook (een deel van) de exploitatiebijdrage voldaan, waardoor het financieel risico voor de gemeente normaliter 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 2025.

Voor de private initiatieven zonder anterieure overeenkomst wordt ook geen risicoanalyse uitgevoerd en heeft geen scenariodoorrekening plaatsgevonden. Voor de private initiatieven zonder anterieure overeenkomst wordt de actuele stand per ultimo 2025 weergegeven.

In 2025 is voor een aantal private initiatieven met en zonder anterieure overeenkomst toch een risicoanalyse uitgevoerd in verband met toenemende risico's. In de volgende MPG's zal dit dan ook naar verwachting voor meer private initiatieven worden uitgevoerd.



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. Inmiddels is het woonprogramma volledig gerealiseerd.



Actualisatie 2025

De eindoplevering van de nieuw ingerichte openbare ruimte heeft in 2025 plaatsgevonden en is in beheer overgedragen aan stadsbeheer. In Q1 2026 is een definitieve oplossing bedacht (in overleg met de bewoners en ontwikkelaar) om het in- en uitrijden van de ondergrondse parkeergarage te verbeteren. De voorzieningen die hiervoor worden getroffen, zullen door de ontwikkelaar in Q2 2026 worden gerealiseerd. Aansluitend wordt het openbare gebied kadastraal naar de gemeente overgedragen. In afstemming met Cultureel Erfgoed wordt ook een oude vestingmuur in eigendom overgedragen aan de gemeente. De huidige eigenaar van deze muur (Envida) heeft hiervoor een bijdrage gedaan aan het onderhoudsprogramma 'vestingmuren'. Na overdracht van de openbare ruimte en de oude vestingmuur zal dit project worden afgesloten.

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 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Kommelkwartier - Klevarie	0	4.971	4.971	7.500	0

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

De afgelopen periode is 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 zijn 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 zijn 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. Volgens planning werd de anterieure overeenkomst in 2025 ter besluitvorming voorgelegd.

Relevante besluiten / documenten



- 22 november 2022, collegebesluit convenant huisvesting rechtbank Limburg
- 10 oktober 2023, collegebesluit intentieovereenkomst huisvesting rechtbank Limburg
- 25 november 2025, raadsbesluit anterieure- en verkoopovereenkomst huisvesting rechtbank Limburg
- Ondertekende anterieure- en verkoopovereenkomst 28 januari 2026

Actualisatie 2025

Op 28 januari 2026 is een anterieure- en koopovereenkomst gesloten waarbij afspraken zijn gemaakt over de uitwerking van het plan, de grondtransacties en het wettelijk kostenverhaal.

In eerste instantie wordt nu de ontwikkelvisie en het beeldkwaliteitsplan uitgewerkt door het Rijksvastgoedbedrijf. Parallel worden de onderzoeken uitgevoerd die nodig zijn in het kader van de planologische procedure. Verwacht wordt dat in 2026 een complete en ontvankelijke aanvraag voor de BOPA procedure zal worden ingediend. De beoogde overdracht van de locatie aan het Rijksvastgoedbedrijf ten behoeve van de nieuwbouw van de rechtbank, zal plaatsvinden nadat het Sint-Maartenscollege de nieuwbouw heeft betrokken aan de Eenhoornsingel. In de planning vindt dit plaats eind 2028.

De openbare ruimte rondom de rechtbank wordt aangelegd onder regie van de gemeente. Dit wordt gedaan in samenhang met de omliggende projecten te weten, "Cour" van Ballast Nedam Development en de KPN-Vikingsite van ViRiX/3W. Een deel van de aanleg kosten van de openbare ruimte wordt verhaald op de initiatiefnemers van de ontwikkelingen in het gebied. De overige kosten voor de aanleg van de openbare ruimte worden gedekt uit de verkoopopbrengst van de kavel aan de Noormannensingel. De plannen voor de openbare ruimte worden nu uitgewerkt en verwacht wordt dat gefaseerd gestart zal worden met de aanleg van de openbare ruimte vanaf 2028.

Planning

- | | |
|---|------------|
| • Ontwikkelvisie en BKP | medio 2026 |
| • Aanvraag omgevingsvergunning BOPA | eind 2026 |
| • Voorbereiding en overige vergunningen | 2027 |
| • Realisatie | v.a. 2028 |
| • Oplevering gerechtsgebouw en infrastructuur | 2032 |

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. 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. In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat de betrokken partijen regelmatig met elkaar in overleg treden over dit risico.

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.



2. Bezwaar en beroep planologisch procedure

Voor het bouwplan dient een planologische procedure te worden doorlopen. Deze procedure staat open voor bezwaar en beroep. Op dit moment is niet in te schatten in hoeverre of hiervan door belanghebbenden en omwonenden gebruik gemaakt zal worden. In die zin bestaat er een risico op vertraging als gevolg van bezwaar of beroep ten aanzien van de planologische procedure. Dit risico is niet uitdrukken in geld. Getracht is om dit risico te mitigeren door in de planning voldoende ruimte op te nemen voor bezwaar en beroepsprocedures.

3. Dubbele kosten aanleg openbare ruimte

De fasering van de aanleg van de openbare ruimte is een complex vraagstuk als gevolg van de drie afzonderlijke projecten in het gebied. Er is een risico dat delen al gereed zijn en de openbare ruimte functioneel moet zijn, terwijl andere projecten nog moeten starten. Dit behelst een risico dat de aanleg van openbare ruimte over gedaan moet worden. Door de aanleg van de openbare ruimte als een integraal en separaat project te benaderen onder regie van de gemeente wordt getracht dit risico te mitigeren.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	Niet tijdig beschikbaar komen van de nieuwbouwlocatie
2.	Bezwaar en beroep planologische procedure
3.	Dubbele kosten aanleg openbare ruimte

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Verplaatsen Rechtbank	0	167.178	167.178	PM	0

3.3.3 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 zijn 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 de intentieovereenkomst 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.
- De vergunning voor "Het wijzigen van de functie van goederenloods naar kantoor met kantine" met referentie Z2023-00002433 is op 15 mei 2025 verleend.
- Op 10 juli 2025 is de anterieure overeenkomst voor de herontwikkeling van de Botermijn ondertekend. Hiermee is de financiële haalbaarheid van het plan verzekerd en kunnen de plankosten voor het plan op de ontwikkelaar worden verhaald.

Actualisatie 2025

De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen om de in december 2023 ingediende aanvragen voor het wijzigingen van het gebruik van de Rijksmonumentale loods 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. Na enkele aanpassingen acht de afdeling Cultuur en Erfgoed het wijzigen van het gebruik door zowel MijnMarketing.com als Koko voorstelbaar. De Welstand- en Monumentencommissie heeft beide gebruikswijzigingen in de Rijksmonumentale loods ook beoordeeld en acht de gebruikswijzigingen ook voorstelbaar.

De Rijksdienst zal naar verwachting beide adviezen over nemen. De vergunning voor "Het wijzigen van de functie van goederenloods naar kantoor met kantine" met referentie Z2023-00002433 is op 15 mei 2025 verleend. De aanvraag voor het (ver)bouwen van dat deel van het Rijksmonument kan daarmee in behandeling worden genomen. Voor de aanvraag van Koko is in december 2025 de concept ruimtelijke motivering met rapporten aangeleverd en in behandeling genomen.



Vanaf de start van het plan Botermijn is het altijd de intentie van de ontwikkelaar geweest om horeca op de locatie te realiseren. Medio van het jaar is aangegeven dat een kleine horecavoorziening met terras onder voorwaarden voorstelbaar wordt geacht. De ontwikkelaar heeft hiervoor een uitgewerkt concept opgesteld en aangeleverd. Ook deze stukken worden nu beoordeeld. Met de onderzoeken die voor de aanvragen van Koko en de Horeca worden opgesteld kan waarschijnlijk in Q1 2026 ook de aanvraag voor “Het wijzigen van het gebruik voor de starterswoningen en studentenwoningen” volledige worden ingediend en in behandeling worden genomen. In afstemming met de ontwikkelaar zal de ingediende aanvraag onder de Wabo worden ingetrokken en zal een nieuwe aanvraag onder de Omgevingswet (Bopa) worden ingediend. Daarmee zijn dan alle ruimtelijke procedures in behandeling.

De verwachte planning voor het regelen van het gebruik voor de loods door Koko is Q2 2026. Daarna kan de Omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen worden aangevuld en in behandeling worden genomen. Het planologisch regelen van het gebruik van het Reservoirgebouw en voor het realiseren van de woningen zal respectievelijk medio 2026 en eind 2026 plaatsvinden. Daarna kunnen de aanvragen Omgevingsvergunning voor het bouwen worden ingediend. Start bouw wordt Q3-Q4 2027 verwacht.

Risico's

1. Omdat 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. Denk hierbij aan de beschikbaarheid van voldoende aansluitingen en vermogen om de diverse functies binnen het plan van elektriciteit te kunnen voorzien. Dit is (meermaals) bij de ontwikkelaar kenbaar gemaakt en wordt door hem nader onderzocht.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Botermijn	0	123.752	123.752	0	0

3.3.4 REVITALISATIE DE BEYART

Projectgegevens

Het complex De Beyart is eigendom van investeerder Pierval Santé. Het 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.



Op 12 december 2024 werd voor het complex een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Het plan omvat de renovatie van de bestaande bebouwing, uitbreiding met grondgebonden/gestapelde zorgwoningen/zorgeenheden en opwaardering van de kloostertuin tot semi-openbare ruimte.



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 2025

Na het onherroepelijk worden van bestemmingsplan De Beyart in december 2024, ging eigenaar Pierval Santé op zoek naar een mede-investeerder die het plan, inclusief de benodigde vergunningen, tot uitvoering kan brengen. Deze zoektocht heeft nog niet geleid tot een definitieve keuze voor een partij. De gemeente is niet bij dit proces betrokken.

Conform de exploitatieovereenkomst, blijft Pierval Santé ervoor verantwoordelijk om het bouwplan binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan De Beyart te realiseren.

De overdracht van rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden is alleen toegestaan indien hiervoor vooraf schriftelijke toestemming is verkregen door of namens het college van burgemeester en wethouders. Indien de eigenaar c.q. mede-investeerder het plan voor De Beyart wenst aan te passen, dan is hiervoor een nieuw plankostenverhaal aan de orde.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Revitalisatie de Beyart	0	2.500	2.500	0	0



3.3.5 MOSA PORSELEIN

Plangegevens

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

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



Relevante besluiten / documenten

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

Actualisatie 2025

Eind 2025 is gestart met de bouwrijpfase van de ontwikkeling Mozaïek. De belangrijkste mijlpalen in 2025 waren de grondleveringen, de vaststelling van de ontwerpen voor de openbare ruimte, de vaststelling van de ontwerpen van de gebouwen, de geslaagde aanbesteding voor de aanleg van de openbare ruimte en het verlenen van de omgevingsvergunningen voor de bouwblokken E en F en de grondgebonden woningen. De bouwrijpfase loopt door tot en met week 17 van 2026, waarna wordt gestart met de bouw van de eerste grondgebonden woningen via zogenoemde prefab constructies en de bouw van de appartementsgebouwen E en F. Binnen het exploitatiegebied is de ontwikkeling van maximaal 245 woningen voorzien. Daarnaast wordt nieuwe openbare ruimte aangelegd, waaronder 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;
- 151 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

De mix van verschillende typologieën en segmenten maakt de ontwikkeling aantrekkelijk voor een diversiteit aan doelgroepen, waaronder starters, senioren, één- en tweepersoonshuishoudens, sociale huurders en studenten.

Ten aanzien van de Noodkerk wordt momenteel onderzocht of een maatschappelijke functie behouden kan blijven. Het voornemen is om een ontmoetingsruimte voor de buurt te creëren. Daarmee kunnen



enerzijds wensen uit de omgeving worden ingevuld en anderzijds een zinvolle invulling worden gegeven aan de cultuurhistorische waarde van deze locatie. In samenspraak met de toenmalige gebruiker is de huurovereenkomst voor de Noodkerk inmiddels beëindigd. Momenteel was sprake van een tijdelijke invulling door Maximus Leegstandsbeheer. Het contract met Maximus is inmiddels eveneens beëindigd en er is een sloopvergunning aangevraagd voor een gedeelte van het pand, conform de afspraken uit de anterieure overeenkomst.

Tijdens het bouwrijp maken is gebleken dat bestaande rioolaansluitingen aan de Prof. Van Italiëstraat eveneens vervangen dienen te worden. Hierover vindt overleg plaats met Stadsbeheer. Momenteel wordt nog begroot wat de extra kosten zullen zijn. Deze kosten maken geen onderdeel uit van het plangebied en zullen derhalve door de gemeente moeten worden gedragen. Een eerste indicatie bedraagt circa € 50.000, te dekken uit het rioolvervangingsfonds.

Risico's

- De saneringskosten vormen een risico, aangezien een deel van de bodem ernstig is verontreinigd. Deze kosten kunnen mogelijk hoger uitvallen dan geraamd. Het risico bedraagt € 17.500. De exacte kosten zijn nog niet volledig inzichtelijk, aangezien de werkzaamheden voor het bouwrijp maken nog in uitvoering zijn.
- De algemene verwachting is dat tot en met de woonrijfphase (Q4 2027) regelmatig afstemming nodig blijft vanuit de projectleiding. Het resterend projectbudget is hiervoor niet toereikend. Naar verwachting is een additionele budget benodigd van € 15k.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Mosa Porselein	0	86.609	86.609	32.500	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, te weten een kruimelgevallenregeling. 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 achterkant 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 2025

Na het doorlopen van de procedure voor de kruimelgevallen regeling 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. De oplevering van de Mammoetflat heeft in december 2025 plaatsgevonden. Vanaf februari 2026 zijn de eerste huurders ingetrokken.

In 2025 hebben de voorbereidingen voor de aanleg van de openbare ruimte achter de Mammoetflat plaatsgevonden. Uitvoering heeft in het voorjaar van 2026 plaatsgevonden.

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 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Pottenberg Mammoetflat	0	78.674	78.674	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 in eerste instantie 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. Het gemaakte ontwerp was echter financieel niet haalbaar was. Na de zomer van 2022 is Martens Willems Humblé architecten (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 voor de herbouw van het Poortgebouw aangevraagd en deze is op 28 augustus 2024 verleend. In oktober 2023 is de sloopvergunning voor de sloop van het oude Poortgebouw verleend en deze sloop is in het najaar 2024 afgerond..

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 2025



Woonpunt is ultimo 2024 gestart met de herbouw van het Poortgebouw en in 2025 is deze bouw gestaag gevorderd. De oplevering van het Poortgebouw wordt in de 2^e helft van 2026 verwacht.

De voorbereidingen voor de herinrichting van het Terra Cottaplein zijn gecontinueerd. Franz Ziegler van Ziegler-Branderhorst architecten, is aangetrokken om dit proces te begeleiden. De kosten hiervoor worden gedeeld met Woonpunt en Servatius. In 2025 is toegewerkt naar een definitief ontwerp, dat na de zomer 2026 (aansluitend aan de oplevering van het Poortgebouw) wordt uitgevoerd. Het ontwerp is na een intensief participatieproces met de buurt tot stand gekomen.

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 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Pottenberg Poortgebouw	0	40.565	40.565	0	0

3.3.9 RESULTATEN

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Kommelkwartier - Klevarie	0	4.971	4.971	7.500	0
Verplaatsen Rechtbank	0	167.178	167.178	PM	0
Botermijn	0	123.752	123.752	0	0
Revitalisatie De Beyart	0	2.500	2.500	0	0
Mosa Porselein	0	86.609	86.609	32.500	0
Pottenberg Mammoetflat	0	78.674	78.674	0	0
Pottenberg Poortgebouw	0	40.565	40.565	0	0
TOTAAL	0	504.249	504.249	40.000+PM	0

3.4 Private initiatieven zonder anterieure overeenkomst

3.4.1 ENCI GEBIEDSONTWIKKELING & TRANSFORMATIE-/OVERGANGSZONE 50+

Projectgegevens

Het ENCI-gebied, circa 173 ha, omvat het voormalige bedrijfsterrein en de groeve. In 2009-2010 stelden vijf partijen (ENCI, provincie Limburg, gemeente Maastricht, Natuurmonumenten en SPA, Stichting Sint Pieter Adembenemend) het **Plan van Transformatie** op, en sloten zij een samenwerkingsovereenkomst. Centraal in het PvT staat:

- Ontwikkeling en openstelling van de groeve als natuurgebied (Natuurmonumenten).
- Herstructurering van het bedrijventerrein (ENCI, nu LRE).
- Een overgangszone met lichte bedrijvigheid en recreatie, waarvan de opbrengsten een bijdrage zouden moeten leveren aan het groevebeheer (SOME, nu Natuurmonumenten en gemeente).

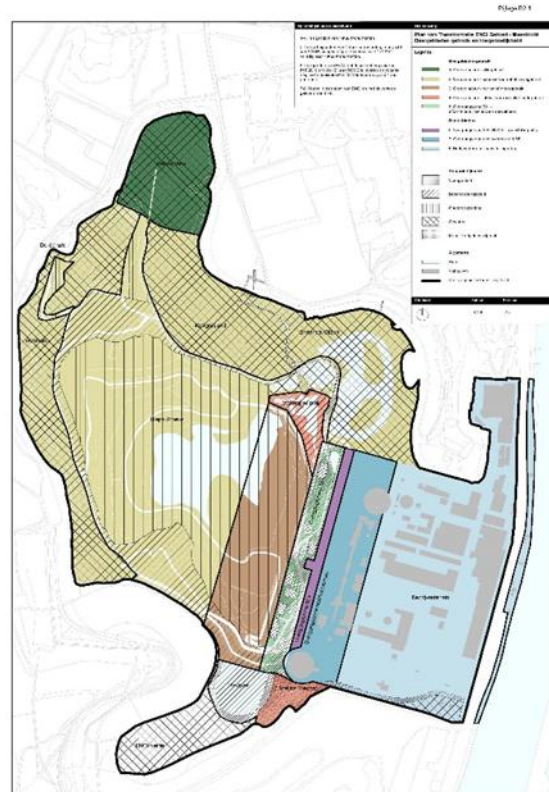
Voor de coördinatie en bewaking van het transformatieproces is de Stichting Ontwikkelings-Maatschappij ENCI-gebied opgericht. SOME werd gefinancierd met leningen van provincie, gemeente en ENCI.

In 2021 is het PvT geactualiseerd vanwege gewijzigde omstandigheden. De aanpassing omvatte onder meer het beëindigen van SOME (met kwijtschelding van de lening) en overdracht van ontwikkeltaken aan Natuurmonumenten en de gemeente. De afspraken over het bedrijventerrein bleven voorsnog ongewijzigd. De raad heeft in december 2021 met deze Actualisatie van het PvT ingestemd. In 2022 verkocht ENCI het bedrijventerrein aan Limburg Real Estate (LRE), inclusief overdracht van de PvT-verplichtingen. In februari 2023 bekrachtigden alle partijen deze overdracht en de actualisatie van het PvT in een pakket van overeenkomsten. Het college handelde hierbij op basis van het raadsbesluit uit 2021, waarin ook de grondexploitatie voor de overgangszone op 50+ NAP werd vastgesteld.

De overgangszone op 50+ NAP (1,3 ha) is in 2023 aan de gemeente overgedragen. Dit is het enige perceel binnen het PvT dat onderdeel is van de gemeentelijke grond- en vastgoedportefeuille. Na borging van de toekomstvisie van het bedrijventerrein kan de gemeente dit perceel verkopen. De grondexploitatie voor de 50+ NAP zone gaat uit van de verkoop binnen vijf jaar. Kosten en opbrengsten worden gedeeld door provincie, LRE en gemeente. Feitelijk omvat deze paragraaf alleen die grondexploitatie. De ontwikkelmogelijkheden zijn echter sterk afhankelijk van de totale ontwikkeling. Daarom is hier de gehele gebiedsontwikkeling van het totale PvT ENCI-gebied omschreven.

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 18 maart 2025: Vaststelling beleidsregels ENCI-terrein.
- Raadsbesluit 15 april 2025: Vaststelling TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22a Thema Cultuurhistorie ENCI-gebied'.
- Collegebesluit 15 april 2025: Gedoogbeschikking Chalet D'n Observant
- Collegebesluit 30 juni 2025: Gedoogbeschikking tijdelijke huisvesting Zuyd Hogeschool/ Architectuur Academie Maastricht in het ENCI-gebouw.
- Collegebesluit 26 augustus 2025: Aanvraag Erfgoed Deal: ENCI Energie- en Waterhub

Stand van zaken

Voor het bedrijventerrein heeft LRE een toekomstvisie laten opstellen. In een eerste Ambitiedocument (2023) wordt gekoerst wordt op een open, toegankelijk, innovatief ENCI-terrein met een mix van functies, waar circulaire en duurzame bedrijvigheid de boventoon voert. Deze richting is uitgewerkt in het Ruimtelijk Kader. Parallel heeft Natuurmonumenten een 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, met als belangrijk thema onder meer de mobiliteitsopgave.

Parallel hieraan hebben gemeente, provincie en RCE samen gewerkt aan de aanwijzing van rijks- en gemeentelijke monumenten op het ENCI-terrein. Om erfgoedwaarden in de tussentijd te beschermen, nam de gemeenteraad in 2022 en 2023 voorbereidingsbesluiten. Dit laatste besluit bevatte een wegingskader voor toetsing van nieuwe ontwikkelingen. In april 2025 zijn 5 rijksmonumenten en, via een thematische wijziging van het omgevingsplan, 18 gemeentelijke monumenten aangewezen. Daarmee is het zorgvuldigheid rondom het industrieel erfgoed tijdens de gebiedsontwikkeling geborgd.

De mogelijkheden van die gebiedsontwikkeling worden momenteel echter beperkt vanwege de stikstofproblematiek. Dit maakt ook dat integrale wijziging van het omgevingsplan noch voor het gehele PvT-gebied noch voor het bedrijventerrein haalbaar is. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarom gefaseerd via deelplannen publiekrechtelijk geborgd worden. Om hier sturing op te houden, is in maart 2025 het wegingskader uit het tweede voorbereidingsbesluit vastgelegd in gemeentelijke beleidsregels. Hoewel eigenaren LRE en Natuurmonumenten verschillende initiatieven uitwerken, verloopt concretisering moeizaam. Wel is Chalet D'n Observant in 2025 van SOME overgedragen aan Natuurmonumenten. Door een gedoogbeschikking van de gemeente, kan Natuurmonumenten hier de horeca voor vijf jaar invullen. Zo kunnen zij toewerken naar een definitieve situatie, die kan bijdragen aan een betere dekking van de (hoge) beheerkosten van de ENCI-groeve.

Na deze overdracht is de opheffing van SOME per 15 december 2025 geëffectueerd. Begin 2026 zal het positieve restsaldo (circa € 15.000) conform het besluit van de Stuurgroep worden overgeheveld naar de grondexploitatie van de overgangszone 50+ NAP. De deelneming van SOME is niet meer separaat opgenomen in deze rapportage.

Voor de tijdelijke vestiging van de Architectuur Academie van Zuyd Hogeschool in het ENCI-hoofdkantoor is eveneens een gedoogbeschikking genomen. Positief is verder de ontwikkeling van een



Energie- en Water hub op het ENCI-terrein door LRE. In samenwerking met LRE heeft de gemeente hiervoor een aanvraag ingediend bij de landelijke Erfgoed Deal, die gehonoreerd is met € 0,38 mio. Uit gemeentelijke middelen is een bijdrage van € 0,15 mln. gereserveerd. Aanvragen voor bijdragen vanuit de Provincie lopen. De realisatie, gepland vanaf 2027, gebeurt door (en voor rekening en risico van) LRE, inclusief het grootste deel van de totale financiering van circa € 3,6 mln.

Risico's

De daadwerkelijke koers van LRE blijft onzeker. Het risico is dat zij onvoldoende integraal gaan ontwikkelen, en alleen focussen op functies met een hoge opbrengstverwachting. Kansen van het gebied, en de erfgoedwaarden, worden zo mogelijk onvoldoende benut. Een ander risico is dat LRE te weinig rendement ervaart en het bedrijventerrein geheel of in onderdelen verkoopt. Vooral dat laatste kan een positieve structurele gebiedsontwikkeling, die meerwaarde oplevert voor stad en regio, belemmeren.

De vergunbaarheid van initiatieven vormt een groot risico voor het gehele PvT-gebied. Mede vanwege de ligging nabij een Natura2000 gebied worden nieuwe initiatieven door de stikstofvereisten sterk beperkt, met name bij een grote verkeersaantrekkende. Dit speelt niet alleen voor het bedrijventerrein, maar ook voor de ontwikkeling van de waterspeelplek en de lage overgangszone op 38+ NAP van Natuurmonumenten. LRE zoekt met de provincie naar mogelijkheden om de beschikbare (ENCI-) vergunning te benutten.

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. Het risico rondom de verkoop van de gronden blijft bestaan. De huidige looptijd van de grondexploitatie is 5 jaar en kan met maximaal 5 jaar verlengd worden. Daarna zijn kosten en potentiële opbrengsten volledig voor de gemeente.

De gemeentelijke rol in deze gebiedsontwikkeling heeft lange tijd veel capaciteit gevraagd, onder meer vanwege de ontwikkelingen rondom de samenwerking, de publiekrechtelijke borging en de bescherming van het erfgoed. Gezien het huidige (beperkte) ontwikkeltempo van LRE wordt voor de komende periode beperktere gemeentelijke projectinzet verwacht. Dit kan nog wel beïnvloed worden door de opstelling van de betrokken partijen en de keuzes van de gemeente daarin.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Reële risico inschatting	Toelichting
ENCI Gebiedsontwikkeling & Transformatiezone	0	PM	



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 2025

In 2025 is Woonpunt gestart met de bouw van het plan Biedermeier. Het project is volgens de systematiek van conceptueel bouwen gerealiseerd en eind 2025 opgeleverd.

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. Met Woonpunt is afgesproken dat in de plaats van de voorgenomen sloop van het Biedermeierplan de sloop/nieuwbouw van de woningen aan de Roemerstraat opgevoerd worden. Die





'wijzigingsaanvraag' kan pas plaatsvinden na zekerheid over de plannen aan de Roemerstraat. Naar verwachting bestaat in de loop van Q3 2026 duidelijkheid over deze plannen, waarna het wijzigingsverzoek ingediend kan worden.

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 31.12.2025	Reële risico inschatting	Toelichting
Mariaberg - Biedermeier	0	0	Plan on hold

3.4.3 BAUDUINSTRAT FASE 2

Projectgegevens

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

Woning-corporaties 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, dit zal deels opnieuw in de sociale huur zijn.
2. Met dit bouwplan wordt een gewenste hoeveelheid sociale huurwoningen toe-gevoegd, 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).

Relevante besluiten / documenten

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

Actualisatie 2025

De herhuisvesting, waar Servatius in 2021 mee is gestart, is afgerond. Inmiddels is een intentieovereenkomst vastgesteld. De vervolgstap zal, als het stedenbouwkundig plan is vastgesteld is



en zicht is op de uitvoering van het programma , het opstellen van een anterieure overeenkomst zijn. Een ontwerp omgevingsplan is in 2025 nog niet geconcretiseerd. Begin 2026 zal Servatius, samen met hun aannemer en architect, het plan verder uitwerken naar een definitief ontwerp. Een niet onbelangrijk aspect hierbij is dat Servatius met conceptueel bouwen aan de slag wil en dat stedenbouw alsook Welstand dit te ingewikkeld vinden voor deze plots.

Omdat het project zich nog in de intentiefase bevindt, heeft er nog geen risicoanalyse plaatsgevonden. Een aandachtspunt is dat er momenteel geen gemeentelijk budget is voorzien voor planbegeleiding en realisatie van de openbare ruimte. Terwijl de stedenbouwkundige ontwerpen wel indiceren dat er ingrepen in de huidige infrastructuur gedaan moeten worden. Afspraken daarover moeten worden opgenomen in de anterieure overeenkomst en uitgewerkt worden. Uitgangspunt is dat de plankosten gedekt worden door Servatius als initiatiefnemer. Voor de realisatie wordt de mogelijkheid van provinciale subsidie en MIRT-gelden bekeken.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Reële risico inschatting	Toelichting
Bauduinstraat fase 2	0	0	

3.4.4 WONINGBOUWPLAN RIJKSWEG 39 / VROENDAAL

Plangegevens

De eigenaar van de gronden waar vroeger een autosloperij was gevestigd wil hier woningen realiseren.

Het plan omvat:

- realiseren van 66 woningen in diverse huur- en koopsegmenten
- verdiepte parkeervoorziening voor auto's en fietsen
- verleggen van het gemeentelijk riool
- (her)inrichting van de openbare ruimte rond de nieuwe woningen

Ruyters heeft de gronden gekocht nadat de autosloperij is verhuisd. Het plangebied is begrensd door de Bunderbosch (oostzijde), de Ravensbosch (noordzijde) en Rijksweg (westzijde).

Ruyters realiseert de woningbouw met bijbehorende parkeervoorzieningen. Ruyters zal de riolering verleggen en openbare ruimte (her)inrichten en de kosten daarvan worden

betaald door Ruyters. De gemeente realiseert de aanpassing aan de Rijksweg en de kosten daarvan worden betaald door de Ruyters.



Relevante besluiten / documenten

In 2025 zijn de intentie en anterieure overeenkomst getekend. In 2025 heeft de raad het coördinatiebesluit genomen, zodat wijziging Omgevingsplan en Omgevingsvergunningen gelijktijdig in procedure kunnen worden gebracht, dit is eind 2025 gebeurd.

Actualisatie 2025

Ruyters heeft de eerder opgestelde bouwplannen afgerond en tevens de wijziging van het Omgevingsplan en aanvraag van de benodigde omgevingsvergunningen voorbereid en heeft de



participatie met de omgeving afgerond. De buurtbewoners zijn het niet eens met het voorgestelde plan. De benodigde documenten zijn binnen de gemeente beoordeeld.

Eind 2025 is anterieure overeenkomst gesloten, waarin de afspraken over kostenverdeling, gemeentelijk kostenverhaal en grondverkoop zijn opgenomen. De wijziging Omgevingsplan en ontwerpbesluit Omgevingsvergunning zijn eind 2025 ter inzage gelegd.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Bezwaar en beroep tegen wijziging omgevingsplan en vergunningen.
2	De ontwikkelaar gaat failliet.

Het totale risico voor Vroendaal bedraagt op basis van de risicoanalyse € 25.000 +PM.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Reële risico inschatting	Toelichting
Vroendaal	0	25.000+PM	



3.4.5 ANNADAL

Projectgegevens

Op het Annadal-terrein bevinden zich momenteel de Rechtbank Limburg, meerdere gebouwen met circa 800 studenten en een deel waar onder andere poliklinieken (zorgfuncties) gevestigd zijn. De gebouwen die in gebruik zijn door de Rechtbank, zijn in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf. Het overige deel van het gebied met de gebouwen voor de zorgbedrijven en de studentenkamers is eigendom van vastgoedbedrijf XIOR. Het terrein is in de Omgevingsvisie aangeduid als 'stedelijk gebied'. XIOR is voornemens hun terrein de komende jaren te ontwikkelen voor verschillende woonmilieus. Er wordt met name gedacht aan senioren en jongen (o.a. pas afgestudeerden).



Het is de bedoeling de nu nog gesloten enclave om te vormen tot een meer 'open' gebied met nieuwe fiets- en wandelpaden. Het versterken van de aanwezige groenstructuur biedt kansen om stedelijk te wonen binnen een groene setting. De ontwikkeling zal gefaseerd plaatsvinden waarbij voor fase 1 hoofdzakelijk wordt gekoerst op het realiseren van vervangende nieuwbouw voor studentenkamers. Na realisatie van fase 1 kunnen de in matige staat verkerende (studenten) gebouwen aan de rand met de woonwijk Annadal worden gesloopt. Dan komt er plaats een volgende bouwfase. Belanghebbenden en omwonenden zijn (en worden) door de ontwikkelaar meegenomen in de plannen. Dit heeft ook al geleid tot aanpassingen.

Omdat het een langjarige ontwikkeling betreft, is het de bedoeling om in de overeenkomst voor de eerste bouwfase tevens afspraken met de ontwikkelaar te maken over de volgende bouwfases tot en met de eindsituatie. Deze afspraken richten zich op de onderdelen: programma, realiseren en beheren openbare ruimte, het aantal studenten en het slopen van bestaande gebouwen. Het is in 2025 niet gelukt om hierover tot overeenstemming te komen met de ontwikkelaar. Het is de verwachting hier uiterlijk in Q2 2026 uit te komen. Pas na overeenstemming zal de ruimtelijke procedure voor de eerste bouwfase worden opgestart. Dat is ook het moment dat de omwonenden en de gemeenteraad zal worden geïnformeerd en verder meegenomen in de plannen het proces.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Reële risico inschatting	Toelichting
Annadal	0	0	

Omdat het project zich nog in de intentiefase bevindt, heeft er nog geen risico-analyse plaatsgevonden.



3.4.6 RESULTATEN

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	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	
Woningbouwplan Rijksweg 39 / Vroendaal	0	€ 25.000 + PM	
Annadal	0	0	
TOTAAL	0	€ 25.000 + PM	

3.5 Resultaten en conclusies

Private initiatieven met anterieure overeenkomst

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Kommelkwartier - Klevarie	0	4.971	4.971	7.500	0
Verplaatsen Rechtbank	0	167.178	167.178	PM0	0
Botermijn	0	123.752	123.752	0	0
Revitalisatie De Beyart	0	2.500	2.500	0	0
Mosa Porselein	0	86.609	86.609	32.500	0
Pottenberg Mammoetflat	0	78.674	78.674	0	0
Pottenberg Poortgebouw	0	40.565	40.565	0	0
TOTAAL	0	504.249	504.249	40.000+PM	0

Bij private initiatieven met anterieure overeenkomst is het gemeentelijk kostenverhaal ontvangen. Het risico voor het reële scenario van de initiatieven is op € 40.000 +PM gesteld. Omdat het risico beperkt is, zijn er voor deze plannen geen worst en best case scenario's doorgerekend. De benodigde weerstandscapaciteit voor de private initiatieven met overeenkomst bedraagt € 40.000 +PM. 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 31.12.2025	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	
Woningbouwplan Rijksweg 39 / Vroendaal		€ 25.000 + PM	
Annadal	0	0	
TOTAAL	0	€ 25.000 + 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 € 25.000 + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de private initiatieven zonder overeenkomst bedraagt dan ook € 25.000 + PM.



4. BOUWPROJECTEN VASTGOED

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 01.01.2025 zijn er een tiental onroerende zaken die als bouwproject zijn aangemerkt:

- Timmerfabriek
- MECC Investeringsplan
- Middenzaal - Theater aan het Vrijthof
- Bonbonniere
- Natuurhistorisch Museum

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.

Ook wordt aangegeven in welke fase het bouwproject zich bevindt.

4.2 Uitgangspunten

In de MPG 2024 is van de bouwprojecten een geactualiseerde risicoanalyse opgesteld.

Voor deze projecten is in het kader van de MPG een risicoanalyse opgesteld waarin de project specifieke risico's benoemd en gekwantificeerd zijn. Voor de risicoanalyse van de bouwprojecten worden dezelfde stappen doorlopen als bij de risicoanalyse van de bouwgrond in exploitatie (BIE, zie hoofdstuk 2).

Voor de bouwprojecten worden geen drie scenario's doorgerekend, zoals dit bij de BIE (hoofdstuk 2) is gedaan. De reden hiervoor is dat er voor de bouwprojecten minder makkelijk generieke parameters te definiëren zijn dan bij de BIE.

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.

Ook is geen kostenindexering opgenomen, omdat de in deze MPG opgenomen bouwprojecten allemaal aanbesteed en gecontracteerd zijn of worden, waardoor de eventuele indexering is/wordt meegenomen in de contracten.

De fase waarin het project zich bevindt wordt schematisch weergegeven. De toelichting op de verschillende fases is terug te vinden in hoofdstuk 11.2.2.



4.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten

4.3.1 TIMMERFABRIEK

Inhoudelijk	Financieel



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. 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 (vergunningstraject, 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 is ontbonden.



Actualisatie 2025

De gemeente heeft in 2025 de renovatie van de sheddaken van Timmerfabriek afgerond en de laatste openstaande punten worden afgehandeld alvorens, in 2026, definitieve oplevering plaatsvindt.

Met de op het nieuwe dak aangebrachte zonnepanelen kan als gevolg van de capaciteitsproblemen van het elektriciteitsnet niet worden terug geleverd. Enexis heeft vanwege de netcongestie aangegeven dat de komende vijf tot tien jaar geen verzwaring van de aansluiting gerealiseerd kan worden. 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. In 2026 wordt het batterijpakket geplaatst.

In 2026 wordt een keuze gemaakt over de te herplaatsen stoomketel, die uit het ketelhuis is gehaald tijdens de (ver)bouw van Lumiere.

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 inpandig zijn in Timmerfabriek Zuid aanpassingen gedaan om de stuwing van het water te voorkomen. In 2025 is er voorsnog geen overlast meer geweest en lijken de getroffen maatregelen derhalve afdoende. Kanttekening is wel dat in 2025 minder sprake is geweest van extreme buien.

In 2025 heeft ook weer gebruikersoverleg met de gebruikers van Timmerfabriek plaatsgevonden. Hierin wordt o.a. bezien 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 2026 verder doorgezet.

Na de ontbinding van de huurovereenkomst met Blender in 2024 is conform afspraak gestart met de evaluatie van het verhuurproces en deze is in de zomer van 2025 afgerond. De raad is hierover geïnformeerd. Conclusie was dat het commercieel "as is" verhuren van TiFa Zuid technisch en economisch niet haalbaar is gebleken binnen de vigerende cultuurbestemming. Daarnaast kan TiFa Zuid in de "as is" situatie niet zelfstandig functioneren en verhuur heeft daardoor invloed op de bedrijfsvoering van Timmerfabriek Noord. Invulling van TiFa Zuid is daarmee niet vanzelfsprekend, tenzij onder het beheer van de gebruiker van TiFa Noord.

Tijdens de raadsvergadering van 23 september 2025 is toegezegd dat het college komt met voorstellen voor locaties voor culturele broed- en/of vrijplaatsen. Concreet zijn toen drie locaties benoemd, o.a. Timmerfabriek Zuid. Deze toezegging vloeit voort uit de behoefte aan meer ruimte voor cultuurmakers, specifiek de vrijplaatsinitiatieven. Hierover is een amendement aangenomen bij het raadsvoorstel herontwikkeling Mondri locatie Fort Willemweg (oktober 2025).

Het college heeft toegezegd om te onderzoeken wat de mogelijkheden hiertoe zijn. Voor Timmerfabriek Zuid wordt hierbij de aansluiting gezocht bij de muziekscene en de jeugd- en jongerenscene.

Toprisico's

#	Omschrijving risico	Stoplicht
1.	Wateroverlast	🟢
2.	Overschrijden vermogen	🟡
3.	Achterstallig onderhoud met name Zuiddeel en binnenstraat	🟢
4.	Ingebruikname binnentuin leidt tot noodzaak aanvullende maatregelen	🟢
5.	Budget aanpassen Timmerfabriek Zuid onvoldoende	🟢

Het totale risico van het plan Timmerfabriek op basis van de risicoanalyse bedraagt € 275.000 + PM. De dekking van dit risicobedrag is op te vangen binnen de post onvoorzien van het project Timmerfabriek.



Legenda risico's

Kleur	Risico's
Green	Vormen geen bedreiging voor de continuïteit van het project
Yellow	Vragen om aandacht. Ze vormen individueel nog geen reëel gevaar voor de continuïteit van het project. Naarmate de tijd vordert, kan het risico wel een bedreiging gaan vormen.
Red	Vereist directe aandacht om te voorkomen dat de continuïteit van het project wordt bedreigd.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2025	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Timmerfabriek	0	4.722.875	4.722.875	275.000 + PM	0



4.3.2 MECC INVESTERINGSPLAN

Inhoudelijk	Financieel



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.

In 2018 werd het voltooid, Op basis van het Definitief Ontwerp voor het verbouwingsplan kon in 2018 worden gestart met de Europese aanbesteding voor de realisatie. Aanbesteed werd op basis van EMVI, waarbij de beste combinatie van Kwaliteit en Prijs het hoogste scoort.

De prijs van de winnende inschrijving bleek substantieel hoger dan het beschikbare budget, waarna 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. Daarmee kon het project toch worden uitgevoerd, zelfs met toevoeging van twee programmaonderdelen die - om budgettaire reden – oorspronkelijk buiten de aanbesteding waren gehouden ('Verbeteren look & feel hallen' en 'Signing').

Op 1 juni 2019 werd gestart met de verbouwingswerkzaamheden. Al snel werd duidelijk dat het project (nog) complexer was dan was voorzien. 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. Een en ander heeft onvermijdelijk geleid tot meerwerk, met een toenemende druk op de post onvoorzien waarbinnen meerwerk in beginsel opgelost moet worden.

Desondanks leek de uitvoering lange tijd conform planning te gaan, maar in januari 2021 verzocht de aannemer (Mertens Bouwbedrijf) 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.

Met het naderen van de nieuwe opleverdatum 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.

Bij de oplevering resteerden een groot aantal opleverpunten. Ook waren er veel geschilpunten met de aannemer, waardoor bepaalde werkzaamheden niet werden uitgevoerd, en er was discussie over een aantal posten waarvan de aannemer vond dat de gemeente de kosten ervan moest dragen. De claims over en weer betroffen een groot aantal posten en beliepen dan ook in de vele tonnen.

Om een patstelling te voorkomen kozen de aannemer en gemeente in het najaar van 2021 ervoor 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 gaan leiden dan bij een gang naar de rechter het geval zou zijn.

Begin 2023 moesten we evenwel 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. En hoewel er ook in 2024 nog enkele (concept) voorlopige oordelen tot stand kwamen, bleven er hardnekkige geschilpunten over waarover niet binnen afzienbare termijn een uitspraak werd verwacht. Ook konden er nog geen conclusies worden verbonden aan de (concept) voorlopige oordelen, omdat het partijen nog vrij stond zienswijzen bij de bindend adviseurs in te dienen, en bovendien was afgesproken dat de voorlopige oordelen pas aan het eind van de bindend adviesprocedure worden omgezet in definitieve oordelen, die dan dus pas bindend voor partijen zouden zijn.

Wat daarentegen steeds duidelijker werd was het gegeven dat - ongeacht de oordelen van de arbiters - de in het project opgenomen *post onvoorziën* ontoereikend zou zijn en derhalve sowieso sprake zou gaan zijn van een negatief resultaat. Dat had overigens ook te maken met het feit dat er ook een aantal (technische) vraagstukken voorlag met mogelijke financiële impact, welke niet danwel slechts indirect het gevolg waren van de verbouwing, en dus niet deel uitmaakten van de arbitrage.

Bij de jaarrekening 2024 / MPGCV werd al gemeld dat er in het projectbudget geen ruimte meer was om tegenvallers op te vangen.

Vanwege de grote tijdsinspanning die het voor alle partijen vergde en omdat het ook door tijdsverloop steeds lastiger werd relevante details uit het doorlopen bouwproces terug te halen, adviseerden de arbiters de twee partijen om samen te verkennen of het geschil niet beter alsnog op minnelijke wijze beslecht zou kunnen worden. De aannemer en de gemeente hebben dat advies opgevolgd en zijn ultimo 2024 gestart met verkennende gesprekken daarover.

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 Tendermed op 19 oktober 2018;
- Raadsbesluit Aanbestedingsvraagstuk d.d. 26.02.2019;

Actualisatie 2025

Minnelijke afwikkeling

De eind 2024 ingezette verkennende gesprekken met de aannemer hebben begin 2025 geleid tot een begin van vertrouwen in een minnelijke afwikkeling. De verdiepende gesprekken daarover zijn vervolgens in het voorjaar 2025 positief afgerond, in die zin dat op een groot aantal onderwerpen minnelijke overeenstemming werd bereikt. Voor de onderwerpen waar er al een (concept) voorlopig oordeel lag, werd dat als uitgangspunt gebruikt. Op thema's waar zo'n oordeel er nog niet lag, is door beide partijen een inschatting gemaakt van de financiële impact en na wederzijdse onderbouwing onderhandeld op een (binnen bandbreedte) acceptabele uitkomst.

Inmiddels is er op alle onderdelen overeenstemming bereikt tussen partijen. Met name op het onderdeel installatietechniek resteren er weliswaar nog een aantal werkzaamheden die nog niet finaal opgeleverd zijn, maar naar verwachting zullen ook die voor medio 2026 zijn afgewikkeld. Daarmee is uiteraard ook een einde gekomen aan de Bindend Adviesprocedure.

Post onvoorzien

Bij de jaarrekening 2024 / MPG 2025 werd al gemeld dat er in het projectbudget geen ruimte meer was om tegenvallers op te vangen, en lichtten wij toe dat de per ultimo 2024 nog te maken kosten waar geen dekking meer tegenover stond, het gevolg waren van:

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

In 2025 is gebleken dat de kosten voor een aantal onderdelen, zoals de noodzakelijke vervanging van de warmtepomp en aanpassingen aan een aantal installaties, hoger te zijn dan eerder verwacht, mede door andere / meer duurzame oplossingen. Tevens konden een aantal PM-posten uit eerdere berekeningen worden vervangen door concrete kostenramingen. Op basis van die actualisatie heeft de gemeenteraad bij de 2^e Bestuursrapportage in november 2025 ingestemd met het voorstel om het berekende tekort van € 3,1 mln. af te dekken middels een onttrekking aan de reserve MECC.

Zoals hiervoor aangegeven resteren er nog een aantal werkzaamheden die naar verwachting voor medio 2026 worden afgewikkeld. Zekerheidshalve wordt in de risico's rekening gehouden met tegenvallers welke mogelijk in een lichte overschrijding van het resterende budget van € 3,1 mln. resulteren.

Toprisico's

1. Stijging kosten gemeentelijke inzet, arbiters en externe adviseurs (na 2025).
2. Onvoorzien tegenvallers ten gevolge van technische restvraagstukken in de context van de verbouwing, en die geen onderdeel uitmaken van de minnelijke afwikkeling met de aannemer.

Op grond van deze analyse is het totale risico voor het plan MECC Investeringsplan vooralsnog vastgesteld op circa € 171.331. Indien het risico zich voordoet, dient de "reserve MECC" als achtervang.



#	Omschrijving risico	Stoplicht
1	Stijging kosten gemeentelijke inzet en externe adviseurs (na 2025)	
2	Onvoorziene tegenvallers ten gevolge van technische restvraagstukken in de context van de verbouwing, en die geen onderdeel uitmaken van de minnelijke afwikkeling met de aannemer.	

Legenda risico's

Kleur	Risico's
	Vormen geen bedreiging voor de continuïteit van het project
	Vragen om aandacht. Ze vormen individueel nog geen reëel gevaar voor de continuïteit van het project. Naarmate de tijd vordert, kan het risico wel een bedreiging gaan vormen.
	Vereist directe aandacht om te voorkomen dat de continuïteit van het project wordt bedreigd.

Samenvatting

	Boek- waarde 31.12.2025	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
MECC investeringsplan	0	€ 1,5 mln.	€ 1,5 mln.	171.331	0



4.3.3 MIDDENZAAL – THEATER AAN HET VRIJTHOF

Inhoudelijk	Financieel



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 werd in het raadsbesluit 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 2025

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 aan 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. In december 2024 is een bijstelling van het ontwerp doorgevoerd om het ontwerp binnen budget te brengen. Het bijgestelde ontwerp en de bijgestelde planning is in april 2025 gepresenteerd tijdens een werkbezoek van de domeinvergadering van Economie & Cultuur waarna verdere uitwerking van het ontwerp is opgepakt.



Parallel aan de verdere uitwerking van het ontwerp is in 2025 de Europese aanbesteding voor de selectie van een bouwteampartner voorbereid en in september 2025 opgestart. Deze aanbesteding is succesvol doorlopen en inmiddels is een bouwteamovereenkomst gesloten met het bouwbedrijf Van Heur Bouw & Onderhoud. Deze aannemer was eerder ook betrokken bij de grote renovatie van de Papyruszaal. Het bewust vroegtijdig betrekken van een aannemer hangt samen met de complexiteit van de bouwlocatie en hiermee samenhangend de bouwlogistieke opgave.

In de komende maanden ligt de focus van het bouwteam dan ook in de uitwerking van een bouwlogistiek plan en hiermee samenhangend de uitwerking van de impactanalyse. Tevens vindt in bouwteamverband verdere uitwerking plaats van het ontwerp en wordt het proces aanvraag omgevingsvergunning afgestemd met het bevoegd gezag. De omgeving wordt door middel van een persoonlijke benadering en via informatiesessies nauw betrokken. Eerste verkennende gesprekken zijn al in 2025 geïnitieerd. De prognose is dat eerste resultaten in april 2026 kunnen worden gecommuniceerd.

In 2025 heeft verder een bijstelling plaatsgevonden van het budget. Er is vanuit het MJOP (onderhoud) en vanuit het theater (productiemiddelen) een bijdrage toegekend. Het budget bedraagt geïndexeerd ultimo 2025 € 18,2 mln.

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 en in 2025 verder is uitgewerkt.

1. 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 hiertegen 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).

2. Bouwkosten hoger dan vooraf ingeschat (stijgende bouwkosten)

Bij de behandeling van het Raadsvoorstel zijn zorgen uitgesproken over de financiële haalbaarheid van de Middenzaal. Er is een inschatting gemaakt van de complexiteit van de opgave, echter baseren we deze op een prognose. Voor de financiën van de Middenzaal is verder rekening gehouden met prijsstijgingen. De indexeringsmethodiek van de gemeentelijke begroting loopt echter niet gelijk met de werkelijke bouwkostenindexering. Kostenbeheersing vindt plaats door het opstellen van ramingen per fase, hiermee volgen we de ontwikkelingen op gebied van bouwkosten op de voet om zo tot een goed beeld te komen van de financiële situatie.

3. 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 moet worden afgesloten. Dit heeft gevolgen voor mobiliteit, evenementen en de directe omgeving. De impact en hiermee samenhangende kosten worden momenteel in beeld gebracht. In bouwteamverband wordt op basis van de visie 'bouwen in de lucht' van de bouwteamaannemer een bouwlogistiek plan hiervoor uitgewerkt. Deze visie lijkt kansrijk. De verwachting is dat medio 2026 meer duidelijkheid kan worden gegeven rondom de haalbaarheid van deze visie.

4. 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.

5. Budget apparaatskosten ontoereikend

Apparaatskosten zullen oplopen in het geval er bezwaarprocedures worden gestart tegen de planvorming bij de aanvraag van de omgevingsvergunning, waardoor extra inzet (mogelijk ook extern) nodig zal zijn om dit proces en mogelijk hiermee samenhangend planwijzigingen te begeleiden.

Toprisico's

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

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

Legenda risico's

Kleur	Risico's
🟢	Vormen geen bedreiging voor de continuïteit van het project
🟡	Vragen om aandacht. Ze vormen individueel nog geen reëel gevaar voor de continuïteit van het project. Naarmate de tijd vordert, kan het risico wel een bedreiging gaan vormen.
🔴	Vereist directe aandacht om te voorkomen dat de continuïteit van het project wordt bedreigd.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2025	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Middenzaal	0	€ 15,9 mln.	€ 15,9 mln.	€ 1,55 + PM	0

Van het budget van € 18,2 mln. is t/m 2025 € 2,3 mln. besteed. Het resterend budget bedraagt ultimo 2025 € 15,9 mln.



4.3.4 BONBONNIERE

Inhoudelijk	Financieel



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 een nieuwe bestemming.

Relevante besluiten/documenten

- Collegebesluit d.d. 08.11.24 “Resultaat haalbaarheidsonderzoek naar revitalisatie Bonbonnière”.
- Collegebesluit d.d. 25.11.25 “Scenario’s toekomst Bonbonnière”.
- Raadsbesluit d.d. 17.12.25 “Scenario’s toekomst Bonbonnière”.

Actualisatie 2025

Eind 2024 is er een eindadvies opgesteld voor het principeverzoek naar de revitalisatie van de Bonbonnière door initiatiefnemers Landmark BV i.c.m. Heineken Nederland BV. Dit eindadvies hield in dat de volledige haalbaarheid van het ingediende plan niet kon worden getoetst omdat financiële stukken niet volledig waren ingediend. De initiatiefnemer heeft begin 2025 aangegeven te willen stoppen met de verdere uitwerking van het plan.



Hierop volgend heeft, met een duidelijk signaal vanuit de gemeenteraad om de Bonbonnière opnieuw een toekomst te geven in onze stad, het college toegezegd om eind 2025 een aantal scenario’s op hoofdlijnen aan de raad te presenteren voor een duurzame herbestemming van de Bonbonnière. Het doel is om de Bonbonnière te heropenen en voor iedere Maastrichtenaar toegankelijk te maken. Extern adviesbureau HERMON Heritage heeft hiertoe 4 scenario’s uitgewerkt, welke in december 2025 aan de raad zijn voorgelegd. Er is een richtinggevende uitspraak gedaan ten gunste van scenario D, concreet: Bonbonnière, Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving. Dit scenario is tot stand gekomen samen met de Universiteit Maastricht en de ‘Vrienden van Bonbonnière’. Er is voorafgaand aan de uitwerking van de scenario’s een aantal randvoorwaarden benoemd, waar elk scenario in ieder geval aan zou moeten voldoen:

- Het gebouw wordt gerenoveerd binnen de bestaande bestemming en constructie;
- De (ondergeschikte) horecavoorziening blijft behouden;
- De (brede) culturele programmering (volkscultuur en professioneel) is een vereiste;
- In de planvorming wordt rekening gehouden met de omgeving;
- Het concept draagt bij aan de sociale cohesie in Maastricht.



In scenario D wordt de Bonbonnière opgeknapt door de Gemeente Maastricht en wordt vervolgens geëxploiteerd door een (zelfstandige) stichting. De Bonbonnière krijgt voornamelijk een publieke functie waarin geprogrammeerd wordt door meerdere instellingen op het gebied van (volks)cultuur, kennisdeling en publieke burgeractiviteiten. Een kerngroep van partners, Vrienden van Bonbonnière, dragen gezamenlijk zorg voor de opstart, een gegarandeerde programmering en de continuïteit. Om een concreet en gedetailleerd plan van aanpak te maken zal een deskundige kwartiermaker worden aangesteld. Door zitting te nemen in de governance structuur van de organisatie die de Bonbonnière exploiteert, wordt de betrokkenheid van de samenwerkingspartners vergroot en meerjarig verankerd. De uitwerking van deze governance en het model dat het beste past, zal onderdeel zijn van de opdracht aan de kwartiermaker. Zodra er een uitgewerkt programma van eisen ligt voor de gewenste invulling zal de concrete renovatie en aanpassing van het pand hierop volgen.

Heineken heeft in september 2025 per brief formeel verzocht om de erfpacht van de Bonbonnière te ontbinden en daarmee het beheer van het gebouw terug te geven aan de gemeente. Heineken dient bij de overdracht het pand in een gemiddeld redelijke staat van onderhoud op te leveren (conditiescore 3 conform NEN 2767). De werkzaamheden die hiervoor nodig zijn, en welk bedrag hiermee gemoeid is, zijn nog niet bekend.

In de begroting 2026 is rekening gehouden met een investering van € 30 miljoen. Alle kosten die gemoeid zijn met renovatie van een rijksmonument, zoals modernisering, verduurzaming, inrichting en benodigde aanpassingen aan en voor de omgeving zijn in dit bedrag meegenomen. Met deze investering is de Bonbonnière weer voor 40 jaar veilig, modern en verduurzaam.

Er is in de gemeentelijke begroting reeds een structurele post opgenomen voor de exploitatie en programmering van de Bonbonnière. Dit betreft in de periode 2022-2025 een jaarlijks budget van € 200.000, in 2026 een budget van € 325.000 en vanaf 2027 een jaarlijks budget van € 400.000. Uit dit budget worden o.a. advies- en onderzoekskosten gedekt.

De interne apparaatskosten bedroegen in 2025 € 107k en zijn ten laste van het investeringsbudget gebracht.

De totale uitvoeringsduur van de verbouwing zal circa 3,5 tot 4 jaar in beslag nemen, afhankelijk van de impact van het scenario op het monument en is afhankelijk van beschikbaarheid van aannemers, uitvoerders en adviseurs.

Risico's

1. Vertraging start verbouw

Heineken komt haar afspraken m.b.t. de oplevering van het pand niet na. Dit kan tot vertraging van de start van verbouw en dus invulling leiden.

2. Vergoeding a.g.v. wijziging bestemming

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.

#	Omschrijving risico	Stoplicht
1.	Vertraging start verbouw	
2.	Vergoeding a.g.v. wijziging bestemming	

Legenda risico's



Kleur	Risico's
	Vormen geen bedreiging voor de continuïteit van het project
	Vragen om aandacht. Ze vormen individueel nog geen reëel gevaar voor de continuïteit van het project. Naarmate de tijd vordert, kan het risico wel een bedreiging gaan vormen.
	Vereist directe aandacht om te voorkomen dat de continuïteit van het project wordt bedreigd.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2025	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Bonbonnière	0	€ 29,89 mln.	€ 29,89 mln.	PM	0

4.3.5 NATUURHISTORISCH MUSEUM

Inhoudelijk	Financieel



Projectgegevens

Het Natuurhistorisch Museum Maastricht (NHMM) zal in de komende jaren vernieuwd en verduurzaamd worden. Deze ingreep is niet alleen bouwkundig, ook de museumrichting zal compleet vernieuwd worden. Het huidige depot zal verplaatst worden en Opdrachtgever maakt tevens ruimte vrij in het gebouw van het NHMM, waardoor er meer ruimte is voor publieksfaciliteiten en de educatieve activiteiten beter ontplooid kunnen worden. Met de voorgestelde vernieuwing zal het NHMM en de aangrenzende tuin opnieuw een hedendaagse en uitnodigende plek in de binnenstad worden met meer ruimte voor het verhaal van de biodiversiteit en een spannend verhaal over Bèr, de Mosasaurus. Zowel Maastrichtenaren, toeristen, families en de geïnteresseerde leek, wetenschappers en scholen zullen met de museumcollecties op een recreatieve en educatieve manier bediend worden en het verhaal van onze biodiversiteit levend en actueel houden.



Relevante documenten

- 20241029 Raadsvoorstel 75-2024 - Vernieuwing Natuurhistorisch Museum Maastricht
- 20250225 Raadsvoorstel 7-2025 – Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed
- 20250616 Bouwhistorische Verkenning De Bosquetplein 6-7

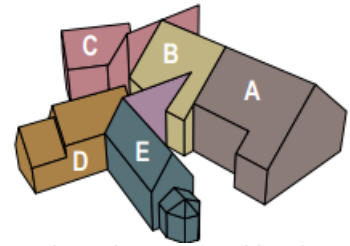


- 20250929 Aanbieding VB Erfgoed&Architectuur

Actualisatie 2025

In 2025 is de architectenselectie voor de verduurzaming en vernieuwbouw van het NHMM afgerond. VB Erfgoed & Architectuur is gekozen als bouwkundig architect. Daarnaast is de aanbesteding voor een museum- en binnenhuisarchitect gestart, met als doel deze begin 2026 af te ronden.

Het participatieve traject is verder vormgegeven. Er zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd met onderwijsinstellingen, groene partners en buurtbewoners. Hun input is verwerkt in het nieuwe museumconcept en de doelgroepbepaling. Ook zijn gesprekken gevoerd met het Natuurhistorisch Genootschap, Natuurmonumenten, ondernemers, de Universiteit Maastricht en het CNME. Samen met CNME wordt onderzocht hoe de monumentale tuin beter kan worden geïntegreerd in het museumverhaal en openbaar toegankelijk gemaakt.



Het museum ontwikkelt zich tot een ontmoetingsplek voor natuurpartners, onderzoekers en burgers. In ruimtes zoals het Science Lab en het Clubhuis werken wetenschappers en partners zichtbaar aan onderzoek, terwijl bezoekers kunnen deelnemen aan citizen science-projecten. Structurele samenwerking met universiteiten, Naturalis, CNME, IVN, het Natuurhistorisch Genootschap, Natuurmonumenten, Limburgs Landschap en andere regionale natuurorganisaties versterkt de inhoudelijke kwaliteit en maatschappelijke relevantie.

Onderzoekend leren vormt de kern van alle educatieve programma's. Het museum betreft kinderen en jongeren actief bij de ontwikkeling van het nieuwe NHMM, onder meer via projecten en programma's die nieuwsgierigheid, creativiteit en eigenaarschap stimuleren, en zorgen voor een sterke band met scholen in de regio. Het concept van het Educatief Podium is doorontwikkeld, inclusief initiatieven zoals *Teachers in Residence* en *Kids in Residence*. Daarnaast zijn partnerschappen versterkt en zijn voorbereidingen getroffen voor subsidieaanvragen die begin 2026 worden ingediend, gericht op educatie, participatie en publieksbereik.

Tot slot is gestart met het opstellen van het Programma van Eisen voor het ontwerpproces van 2026, in samenwerking met interne afdelingen en externe partners.

Risico's

1. Het uiteenlopen van de planning van de bouwkundige aanpassingen en de museale invulling
Aangezien het bouwkundige deel van de opgave een andere dynamiek en voorbereiding behoeft dan het museale deel, bestaat de mogelijkheid dat de planning uit elkaar lopen en dat dit leidt tot vertraging.
Door tweewekelijks overleg tussen de projectleiders gebouw en museum wordt getracht dit beheersbaar te houden en vroegtijdig inzicht in dit risico te signaleren.
2. Subsidiedoelstellingen worden niet gehaald
Met name in het museale deel is een gedeelte van het budget (€1,2 miljoen) afhankelijk van inkomsten uit subsidies. De algemene verwachting is dat dit wel gehaald wordt, maar spannend is het altijd wel.
Om inzicht te krijgen in de subsidie inkomsten is nu reeds gestart met het kenbaar maken van de plannen bij de subsidieverstrekkeners en begin 2026 zullen de aanvragen verstuurd worden. Het mogelijk (gedeeltelijk) niet ontvangen van de subsidies is in de stichtingskosten opgenomen en zal tot een iets sobere invulling van het museum leiden.
3. Kosten vallen hoger uit dan geraamd



Bij renovaties is er altijd het risico dat je tegen onverwachte zaken aanloopt die je in het voortraject niet bent tegengekomen.

Voor het gedeelte van de bouw worden in het ontwerp traject ook destructieve onderzoeken gedaan om de werkelijke staat van het gebouw ook 'achter het behang' waar te nemen. Daarnaast wordt een kostencalculator meegenomen om voor elke ontwerpfase het budget in de gaten te houden. Voor de budgetbewaking van het museumgedeelte geldt ook dat er per fase een begroting wordt opgezet. Op dit moment is er rekening gehouden met in totaal 11% onvoorziene kosten in de stichtingskosten voor dit punt en punt 4 van de risicobeschrijving. De verwachting is dat dit voldoende zal zijn.

4. Niet zichtbare gebreken

Zoals hiervoor al gemeld kent de renovatie van een monument vaak 'bouwkundige' verrassingen. En zoals ook vermeldt zullen we hiervoor tijdig destructieve onderzoeken doen om hier tijdig rekening mee te kunnen houden.

5. Medewerking Monumentencommissie

Met de vernieuwing van een monumentaal gebouw bestaat het risico dat je opgespannen voet komt te staan met de wensen en eisen uit de hoek van cultureel erfgoed. Daarom is er in dit plan voor gekozen om bij de start van het project samen te werken met de afdeling cultureel erfgoed. Zo is het bouwhistorisch rapport opgesteld door één van hun voorkeurskandidaten en is het rapport door hen ook goedgekeurd. Daarnaast is de architectenlijst voor aanbesteding ook met de afdeling cultureel erfgoed afgestemd. Daarnaast zal in het ontwerptraject korte lijntjes worden onderhouden met cultureel erfgoed.

#	Omschrijving risico	Stoplicht
1.	Het uiteenlopen van de planning van de bouwkundige aanpassingen en de museale invulling	
2.	Subsidiedoelstellingen worden niet gehaald	
3.	Kosten vallen hoger uit dan geraamd	
4.	Niet zichtbare gebreken	
5.	Medewerking Monumentencommissie	

Legenda risico's

Kleur	Risico's
	Vormen geen bedreiging voor de continuïteit van het project
	Vragen om aandacht. Ze vormen individueel nog geen reëel gevaar voor de continuïteit van het project. Naarmate de tijd vordert, kan het risico wel een bedreiging gaan vormen.
	Vereist directe aandacht om te voorkomen dat de continuïteit van het project wordt bedreigd.

Samenvatting

	Boekwaarde 31.12.2025	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
NHMM	0	€ 6.335.288	€ 6.335.288	€ 320.000	-



4.4 Resultaten en conclusies

	boekwaarde 31.12.2025	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Timmerfabriek	0	€ 4,7 mln.	€ 4,7 mln.	€ 275.000 + PM	0
MECC Investeringsplan	0	€ 1,5 mln.	€ 1,5 mln.	€ 0,2 mln.	0
Middenzaal	0	€ 15,9 mln.	€ 15,9 mln.	€ 1,55 mln. + PM	0
Bonbonniere	0	€ 29,9 mln.	€ 29,9 mln.	PM	0
NHM	0	€ 6,3 mln.	€ 6,3 mln.	€ 320.000	0
TOTAAL	0	€ 58,3 mln.	€ 58,3 mln.	€ 2,3 mln. + P.M.	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 31.12.2025 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:

- MECC Investeringsplan
- Middenzaal
- Bonbonniere
- NHM

Op basis van de risico analyse en de beschikbare posten onvoorzien binnen specifieke projecten is er additioneel nog € 1,57 mln. benodigd.

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

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 11.2.4;
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 boulodrôme) 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 11.2.4 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 als er wordt geïndexeerd dan wijkt deze af van de werkelijke indexatie. Ook worden werkzaamheden vaak naar achter geschoven door nieuwe inzichten en onvoorziene omstandigheden. Zeker bij wat complexere projecten en verbouwingen, waarbij de voorbereidingstijd (definitiefase, ontwerpfasen 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;
- De in de programmabegroting gehanteerde kostenindex gelijk stellen met de werkelijke indexatie op bouwkosten;
- 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 onvoorziene (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. BOUWPROJECTEN IHP ONDERWIJS EN SPORT

5.1 Inleiding

Bouwprojecten IHP Onderwijs en Sport zijn bouwprojecten in het kader van primair onderwijs, voortgezet onderwijs en binnensport.

Per 01.01.2025 zijn er een aantal onroerende zaken als bouwproject IHP Onderwijs en Sport aangemerkt:

- KKC & Gymzaal De Groene Loper
- Porta Mosana
- Ontwikkeling IKC & Gymzaal Scharn
- Sint Maartens College & Sporthal eenhoornsingel
- Bernard Lievegoed College
- Ontwikkeling KKC & Sportzaal Belfort
- Gymzaal de Heeg
- Sporthal Demerdwarsstraat

In dit hoofdstuk wordt hetzelfde informatieniveau gehanteerd als in de voortgangsrapportage IHP, PO, VO en binnensport, met daarbij een tekstuele toelichting. De risicoanalyse sluit aan op de systematiek zoals gehanteerd in deze MPG. Het project Bernard Lievegoed College bevindt zich nog in de haalbaarheidsfase dus hier is nog geen risicoanalyse uitgevoerd en het stoplichtenmodel nog niet toegepast.

5.2 Uitgangspunten

In de MPG 2025 is van de bouwprojecten IHP Onderwijs en Sport een geactualiseerde risicoanalyse opgesteld.

Voor deze projecten is in het kader van de MPG een risicoanalyse opgesteld waarin de project specifieke risico's benoemd en gekwantificeerd zijn. Voor de risicoanalyse van deze 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.

De peildatum van de toelichting, resultaten en top risico's van de bouwprojecten IHP Onderwijs en Sport is 31-12-2025.

Voor een gedetailleerde toelichting over de uitgangspunten en parameters wordt verwezen naar de bijlagen (hoofdstuk 11 van deze MPG).



5.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten

5.3.1 KKC & GYMZAAL DE GROENE LOPER

Inhoudelijk	Financieel

1. Projectgegevens

1.a. Onderwijs

KKC De Loper is aangewezen als kernkindcentrum voor het gebied Scharn, Wittevrouwenveld en Wyckerpoort. Het centrum omvat de 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 fysiotherapie en logopedie. In het *Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs & Speciaal Onderwijs 2020-2036* is voor KKC De Loper (ver)nieuwbouw voorzien.



Het nieuwe en verbouwde schoolgebouw is inmiddels in gebruik genomen door beide scholen. Het buitenterrein bij de Loper is ingericht voor de onderbouw en voor de kinderdagopvang. 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 het Leeuwenpark aangepast en ingericht zodat optimaal van het park gebruik kan worden gemaakt.

1.b. Binnensport

Om te kunnen voldoen aan de wettelijke taak voor het bewegingsonderwijs voor de leerlingen van het KKC was 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 was dat de oplevering van de nieuwe gymzaal gelijktijdig plaatsvond met de opening van het nieuwe KKC De Loper. Dit is vanwege de benodigde onderzoeken naar de kabels en leidingen niet gehaald. De kinderen gymen nu nog in de gymzaal van de Rgeneboogschool. De locatie van de nieuwe gymzaal is voorzien op de parkeerplaats naast het Trefcentrum.

2.a. Schematisch fase onderwijs



2.b. Schematisch fase binnensport



3. Relevante besluiten

- 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.
- 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.

4. Mijlpalen gymzaal

- Verwachte start bouw Q2 2026
- Verwachte oplevering Q4 2026

5. Communicatie

Zodra de opdracht voor de realisatie van de gymzaal gegund is, zullen de omwonenden worden geïnformeerd over de uit te voeren werkzaamheden.

6. Projectbeheersing

6.a. Risico's onderwijs

1. Gebruik leeuwenpark

Het Leeuwenpark wordt door het KKC gebruikt als speelterrein. De situatie wordt als onveilig ervaren door structureel afval, drugsgebruik, overlast door jongeren en bedreigend gedrag richting ouders en kinderen. We zijn in gesprek met het schoolbestuur over de te nemen maatregelen.

#	Omschrijving risico
1	Gebruik Leeuwenpark

6.b. Risico's gymzaal

1. Aanwezigheid ondergrondse kabels en leidingen



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. **Bouwkostenstijging**

Door de vertraging in de procedure zijn de bouwkosten aanzienlijk gestegen, met name als gevolg van hogere prijzen voor bouwmaterialen en de kosten voor het afvoeren van vervuilde grond. Nadat het ontwerp is goedgekeurd zal er een indicatie worden opgesteld van de bouwkosten.

3. **Bezwaar en beroep**

Er is een wijziging bestemmingsplan nodig met kans op bezwaar en beroep vanwege onder andere geluidsoverlast van mensen die in en uit de gymzaal komen en blijven napraten voor de ingang. Hierdoor kunnen mogelijk procedures opgestart worden door tegenoverliggende bewoners van appartementen welke uitkijken op een dichte hoge gymzaal.

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

Het totale risico van het plan gymzaal De Groene Loper bedraagt op basis van de risicoanalyse € 1.027.500. Dit zal moeten worden afgedekt uit het taakstellende budget IHP Onderwijs en Sport.

7. **Stoplichtmodel**

7.a. *Stoplichtmodel onderwijs*

Geld	Organisatie	Tijd	Informatie, communicatie en participatie	Kwaliteit

Geld

De financiële afrekening van de (ver)nieuwbouw van KKC De Loper heeft nog niet plaatsgevonden. Dit proces wordt opgestart zodra de realisatie van het buitenterrein is afgerond. Op basis van de huidige inzichten is de verwachting dat het budget niet zal worden overschreden.

Organisatie

Dit project heeft niet plaatsgevonden binnen de onlangs vastgestelde projectstructuur. De projectstructuur bestond uit een project- en stuurgroep samen met het schoolbestuur. Ook was er een interne ambtelijke projectgroep. Besluiten zijn voorgelegd aan het Bestuurlijk overleg IHP Primair onderwijs.

Tijd

De school is inmiddels in gebruik genomen.

Kwaliteit

Het project is gerealiseerd conform de vooraf gestelde kwaliteitsnormen en richtlijnen. Bij de uitvoering is aandacht besteed aan duurzaamheid, veiligheid en functionaliteit, zodat het resultaat aansluit bij de visie op kindcentra en de eisen van de gebruikers. De toegepaste materialen en inrichting voldoen aan de geldende bouw- en veiligheidsvoorschriften. Tijdens de oplevering zijn kwaliteitscontroles uitgevoerd en eventuele restpunten zijn afgehandeld.

7.b. *Stoplichtmodel binnensport*

Geld	Organisatie	Tijd	Informatie, communicatie en participatie	Kwaliteit



Geld

Als gevolg van vertraging in de procedure zijn de bouwkosten gestegen alsmede de kosten voor het afvoeren van de vervuilde grond.

Organisatie

Dit project vindt plaats binnen de onlangs vastgestelde projectstructuur. Dit betekent een projectgroep met ambtelijke vertegenwoordiging, een werkgroep voor binnensportaccommodaties en een gemeentelijke stuurgroep. Besluiten zijn voorgelegd aan het Bestuurlijk overleg IHP Primair onderwijs.

Tijd

Mogelijke bezwaarprocedures van tegenover wonende bewoners van appartementen die uitkijken op een dichte, hoge gymzaal. Door omwonenden en stakeholders te betrekken bij de plannen wordt getracht eventuele bezwaarprocedures te voorkomen.

Verder is het risico op vertraging i.v.m. de aanwezigheid van ondergrondse kabels en leidingen aanzienlijk.

Informatie, communicatie en participatie

Nu het KKC is opgeleverd en de gymzaal nog niet, zullen de leerlingen gebruik gaan maken van de gymzaal in De Regenboog.

Kwaliteit

Het project wordt gerealiseerd conform de vooraf gestelde kwaliteitsnormen en richtlijnen. Bij de uitvoering wordt aandacht besteed aan duurzaamheid, veiligheid en functionaliteit, zodat het resultaat aansluit bij de visie op kindcentra en de eisen van de gebruikers. De toegepaste materialen en inrichting zullen voldoen aan de geldende bouw- en veiligheidsvoorschriften. Tijdens de oplevering worden kwaliteitscontroles uitgevoerd en eventuele restpunten afgehandeld.

8. Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2025	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
KKC & Gymzaal De Groene Loper	€ 13.958.736 + € 234.166	€ 2.486.058 + € 3.531.583	€ 2.486.058 + € 3.531.583	€ - + € 1.027.500	0

5.3.2 PORTA MOSANA

Inhoudelijk	Financieel

Op de locatie Oude Molenweg zal nieuwbouw plaatsvinden voor het Porta Mosana College voor een maximum van 1472 leerlingen met als aanbod havo en vwo (lyceum). De nieuwbouw zal worden gerealiseerd op de huidige locatie van het Porta Mosana en bijbehorende naastgelegen sportvelden.

1. Projectgegevens

1.a. Onderwijs



De normatieve ruimtebehoefte voor de nieuwbouw bedraagt 9.518 m² bvo. Aan de hand van recente referentieprojecten is de aanname gedaan dat de footprint van een gebouw voor dit type onderwijs en de genoemde ruimtebehoefte circa 3.800 m² is.

Voor de nieuwbouw van het Porta Mosana College wordt het model waarbij nieuwbouw volledig naast de footprint van de huidige oudbouw wordt geplaatst als het voorkeursmodel gezien. Dit model is daarom opgenomen in het IHP. Er worden kansen gezien in het zoveel als mogelijk centraal (maar naast de footprint) plaatsen van de nieuwbouw, om op die manier te komen tot een aantrekkelijke stedenbouwkundige inpassing. De langzaam-verkeersroute die over het gebied loopt dient in het plan ingepast te worden.

Tijdelijke huisvesting

Het model voorkomt tijdelijke voorzieningen, en zorgt ervoor dat de realisatie (ruimtelijk) onafhankelijk kan plaatsvinden van het overige programma van dit IHP. Daarmee zijn verhuisbewegingen beperkt en zijn de stichtingskosten het minst hoog ten opzichte van andere onderzochte modellen.

1.b. Binnensport

Voor het bewegingsonderwijs is er volgens de wettelijke normering behoefte aan 2,9 gymzalen. Aangezien het Porta Mosana College zich profileert als een sportvriendelijke school en in dat kader extra uren bewegingsonderwijs aanbiedt met de vakken physical education, sport & lifestyle en bewegen, sport & maatschappij, komt de behoefte op basis van daadwerkelijke roostering dan uit op 4,8 gymzalen (daarmee 1,9 gymzalen aanvullend). In het IHP is uitgegaan van de realisatie van drie (mogelijk te koppelen) gymzalen met een totaal oppervlakte 1.575 m² bvo bij de nieuwbouw. Overige behoefte wordt ingevuld door de huur van 1 sportvak op de locatie sporthal Oost (Demertdwarstraat) en aanvullende huur van bestaande sportvoorzieningen in het gebied.

Beweegvriendelijke omgeving

Samen met betrokken partijen maken we een beweegvriendelijke omgeving. En zorgen zo voor een veilige open sport-, beweeg- en speelomgeving die overdag gebruikt wordt door de school. En na schooltijd gebruikt kan worden door de buurt.

Inpassing in het gebied

Daarnaast zal de inpassing rekening houden met de aansluitende monumentale tuin. Samen met betrokken organisaties en eigenaren zal worden gekeken naar de koppelkansen.

2. Schematische fase



3. Relevante besluiten/documenten

- Programma en Overzicht 2026 wordt in Q3/2026 ter besluitvorming aan het college voorgelegd.
- Programma van Eisen Nieuwbouw Porta Mosana is door LVO d.d. Q4/2025 vastgesteld.

4. Mijlpalen

- Verwachte start van de bouw is Q3 2027.
- Ingebruikname is voorzien voor Q1 2029.

5. Communicatie

n.t.b.



6. Projectbeheersing

Risico's

1. Afstemming gebruiksvoorwaarden en toegankelijkheid van de bijbehorende sportaccommodatie

Er bestaat een risico op vertraging en extra kosten bij Porta Mosana doordat afspraken over de gebruiksvoorwaarden en toegankelijkheid van de drie gymzalen nog onvoldoende bestuurlijk zijn geborgd. Hoewel de zalen primair voor onderwijs worden gerealiseerd, is binnen het IHP afgesproken dat zij tevens als overlooplocatie voor sport worden gebruikt, inclusief avond- en weekendgebruik. Onvoldoende duidelijkheid hierover kan in een laat stadium leiden tot noodzakelijke ontwerpaanpassingen. Tijdige afstemming met het schoolbestuur en Maastricht Sport en het vastleggen van afspraken vóór de definitieve ontwerpfasen zijn noodzakelijk om dit risico te beperken.

2. Stikstof

Het project loopt risico op vertraging in het vergunningstraject als gevolg van de stikstofproblematiek. Door de strenge Natura 2000-regelgeving en mogelijke bezwaarprocedures kan de doorlooptijd toenemen. Dit heeft als gevolg dat de oplevering opschuift en de kosten stijgen door een langere uitvoeringsperiode. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken wordt voorgesteld om tijdig een stikstofberekening uit te voeren en parallel alternatieve scenario's voor te bereiden.

#	Omschrijving risico
1	Gebruiksvoorwaarden en toegankelijkheid sportaccommodatie
2	Stikstof

De totale risico omvang bedraagt voor het plan Porta Mosana € 100.000. Dit zal moeten worden afgedekt uit het taakstellende budget IHP Onderwijs en Sport.

7. Stoplichtmodel

Geld	Organisatie	Tijd	Informatie, communicatie en participatie	Kwaliteit

Geld

Het voorbereidingskrediet is beschikbaar gesteld en de financiering voor de realisatie is conform afspraken met Stichting LVO geborgd. Er zijn geen signalen van overschrijding op dit moment

Organisatie

Stichting LVO is bouwheer en heeft HEVO aangesteld voor bouwbegeleiding. De gemeente heeft een projectleider vastgesteld en werkt volgens de vastgestelde projectstructuur.

Tijd

De ontwikkeling van de nieuwbouw van de locatie Oude Molenweg (Porta Mosana College) kan direct en solitair aanvangen. Echter doordat de aanbesteding van de architect door de bouwheer LVO ruim een half jaar later is gestart schuift de datum van ingebruikname door naar Q1-2029. Dit is mogelijk door de realisatie daarvan naast de bestaande onderwijs- en sportvoorzieningen.

Informatie, communicatie en participatie



Communicatie richting stakeholders (schoolbestuur, gemeente, sportafdeling) loopt, maar afspraken over publieksoptelling binnensportaccommodatie zijn nog niet gemaakt. Participatie met de buurt en gebruikers volgt in ontwerpfase.

Kwaliteit

De beoogde kwaliteit wordt beschreven in het Programma van eisen en het Stedenbouwkundig plan van eisen. De gemeente controleert of de gemaakte afspraken hierin zijn geborgd. Deze documenten zijn voornamelijk door Stichting LVO vastgesteld en dienen nog ter besluitvorming aan het bestuurlijk overleg te worden voorgelegd (voorzien Q1 2026).

8. Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2025	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Porta Mosana	€ 2.753.776	€ 37.960.585	€ 37.960.585	€ 100.000	0

5.3.3 ONTWIKKELING IKC & GYMZAAL SCHARN

Inhoudelijk	Financieel

1. Projectgegevens

1.a. Onderwijs

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.



In het vergunningstraject trad vertraging op, waardoor uiteindelijk Q3/2025 de vergunning is verleend. Door een verandering in de positionering dient er een Wijzigingsbesluit te worden genomen. Er kan om die redenen ook geen aanbesteding voor de realisatie worden gestart. Tussentijds wordt ook onderzocht waar de leerlingen tijdelijk worden gehuisvest. Naar verwachting zal dit plaatsvinden in de voormalige Nutsschool.

1.b. Binnensport

Budget realisatie voorziening bewegingsonderwijs

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

Actualisatie 2025

In 2025 heeft het ontwerpteam gewerkt aan de verdere uitwerking van de gymzaal. Hiervoor zijn diverse onderzoeken uitgevoerd die nodig zijn voor de vergunningsaanvraag. Tevens is afgestemd met het project IKC Scharn. De uitvoering van de gymzaal wordt gelijktijdig met IKC Scharn gerealiseerd.

2.a. Schematisch fase onderwijs



2.b. Schematisch fase binnensport



3. Relevante besluiten

- Op 21 juni 2022 heeft de Raad de businesscase van IKC Scharn gevoteerd voor € 10.210.000,- . Op 23 december 2024 tervisielegging ontwerpbesluit omgevingsvergunning
- 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

4.a. Mijlpalen onderwijs

- Q2 2026 definitieve vergunning, start aanbesteding aannemer

4.b. Mijlpalen binnensport

- Q2 2026 indiening vergunning
- Q3 2026 definitief TO, definitieve vergunning, start aanbesteding aannemer,
- Q4 2026 start uitvoering.
- Q4 2027 oplevering.

5. Communicatie

Zodra de opdracht voor de realisatie van IKC Scharn gegund is, zullen de omwonenden worden geïnformeerd over de uit te voeren werkzaamheden.

6. Projectbeheersing

6.a. Risico's onderwijs

1. Kosten oplossen netcongestie



Gekozen is voor een ontwerp van een energieneutraal te realiseren gebouw. Dat vraagt om een zware aansluiting bij Enexis die momenteel niet geleverd kan worden. De geproduceerde energie op de daken met pV moet opgeslagen worden, om in periode van lage of geen energieproductie toch de benodigde energie te kunnen leveren. Hiervoor zijn vormen van batterijen en accu's nodig. Aan deze oplossingen zitten zeer hoge investeringskosten.

2. Inspraak omgeving

Er zijn diverse gesprekken gevoerd met mensen uit de directe omgeving. Het algemene gevoel is dat de acceptatie van het plan goed is. Er zijn wel twee bewoners waar een vraagteken is hoe zij definitief reageren op de plannen. Gevolg is dat de proceduretijd zal toenemen en er vertraging in de planning zal optreden.

3. Tijdelijke huisvesting

Voor de kinderen moet er een tijdelijke huisvesting georganiseerd worden. Er dient een keuze gemaakt te worden over de locatie van deze tijdelijke huisvesting. De planning is dat er in augustus 2026 tijdelijke huisvesting nodig is.

#	Omschrijving risico
1	Kosten oplossen netcongestie
2	Inspraak omgeving
3	Tijdelijke huisvesting

Het totale risico van het plan IKC Scharn bedraagt op basis van de risicoanalyse € 930.000. Dit zal moeten worden afgedekt uit het taakstellende budget IHP Onderwijs en Sport.

6.b. Risico's binnensport

1. Aanvullend asbestonderzoek en -sanering

Aanvullend destructief asbestonderzoek moet nog worden uitgevoerd vlak voor uitvoering. Met als gevolg extra saneringskosten boven huidige raming en mogelijke vertraging met indirecte kosten.

2. Bouwkostenstijging / marktonwikkeling

Stijgende bouwkosten tussen VO-raming (2025) en aanbesteding/uitvoering (2026–2027).

#	Omschrijving risico
1	Aanvullend asbestonderzoek en -sanering
2	Bouwkostenstijging / marktontwikkeling

Het totale risico van het plan Gymzaal Scharn bedraagt op basis van de risicoanalyse € 283.500. Dit zal moeten worden afgedekt uit het taakstellende budget IHP Onderwijs en Sport.

7. Stoplichtmodel

7.a. Stoplichtmodel onderwijs

Geld	Organisatie	Tijd	Informatie, communicatie en participatie	Kwaliteit

Geld

Vanwege de netcongestie stelt de bouwheer voor een accupakket te plaatsen. De hiermee gemoeide kosten worden meegenomen in de stichtingskosten.

Tijdens het vergunningentraject heeft een omwonende bezwaar ingediend tegen de bouw van het IKC. Dit heeft geleid tot aanzienlijke vertraging en extra kosten. Pas bij het aanbestedingsresultaat is bekend of e.e.a. nog binnen het budget opgevangen kan worden.

Organisatie



Het schoolbestuur is als bouwheer verantwoordelijk voor het adequaat aanleveren van de vergunningsstukken.

Tijd

Het vergunningentraject is nog niet afgerond. Hierdoor bestaat het risico dat omwonenden bezwaar indienen, wat kan leiden tot vertraging in de planning en mogelijke aanvullende kosten voor het project. Daarnaast is de tijdelijke huisvesting tijdens de sloop en nieuwbouw nog niet definitief vastgesteld. De leerlingen van groep 4 t/m 8 zullen gedurende deze periode elders worden gehuisvest. De locatie van de voormalige Nutschool wordt momenteel onderzocht als tijdelijke huisvestingslocatie. Zolang hier geen definitief besluit over is genomen, bestaat het risico op organisatorische en logistieke knelpunten, met mogelijke gevolgen voor continuïteit van het onderwijs en de projectplanning.

Informatie, communicatie en participatie

In Q3 2026 worden de bewoners geïnformeerd over de laatste stand omtrent de stand van zaken en de start van de uitvoering.

Kwaliteit

Het project wordt gerealiseerd conform de vooraf gestelde kwaliteitsnormen en richtlijnen. Bij de uitvoering wordt aandacht besteed aan duurzaamheid, veiligheid en functionaliteit, zodat het resultaat aansluit bij de visie op kindcentra en de eisen van de gebruikers. De toegepaste materialen en inrichting voldoen aan de geldende bouw- en veiligheidsvoorschriften. Tijdens de oplevering zullen kwaliteitscontroles worden uitgevoerd.

7.b. Stoplichtmodel binnensport

Geld	Organisatie	Tijd	Informatie, communicatie en participatie	Kwaliteit

Geld

Geen afwijkingen. Project blijft binnen budget.

Organisatie

Voor het project Gymzaal Scharn treedt de gemeente op als bouwheer. In de voorbereidingsfase werken we nauw samen met diverse adviseurs om tot een integraal en kwalitatief goed ontwerp te komen.

Tijd

- Q2 2026 indiening vergunning
- Q3 2026 definitief TO, definitieve vergunning, start aanbesteding aannemer,
- Q4 2026 start uitvoering.
- Q4 2027 oplevering.

Informatie, communicatie en participatie

In Q3 2026 zullen we de bewoners informeren over de laatste stand omtrent ontwerp en de start van de uitvoering.

Kwaliteit

Alle uitgangspunten uit het Programma van Eisen zijn verwerkt in het ontwerp.

8. Samenvatting



	boekwaarde 31.12.2025	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Ontwikkeling IKC & Gymzaal Scharn	€ 88.540 + € 114.107	€ 11.713.302 + € 3.361.658	€ 11.713.302 + € 3.361.658	€ 930.000 + € 283.000	0

5.3.4. SINT MAARTENS COLLEGE & SPORTHAL EENHOORNSINGEL

Inhoudelijk	Financieel

Op de locatie De Eenhoornsingel zal nieuwbouw plaatsvinden voor het Sint Maartenscollege met een maximum van 1472 leerlingen. Op deze scholengemeenschap zal vmbo tl, havo en vwo worden aangeboden. De nieuwbouw zal worden gerealiseerd op het perceel (sportvelden) naast het huidige Bonnefantencollege. Dit project betreft een complexe onderwijshuisvestings- en binnensportopgave met verschillende opdrachtgevers en een hoge mate van samenhang met andere ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de beoogde nieuwbouw van De Rechtbank en het Openbaar Ministerie (OM).



1. Projectgegevens

1.a. Onderwijs

De normatieve ruimtebehoefte voor het vmbo tl, havo en vwo van het (toekomstige) Sint Maartenscollege bedraagt 9.141 m² bvo. Dit is gebaseerd op 1.407 leerlingen (exacte aantal prognose) en is exclusief de ruimtebehoefte voor bewegingsonderwijs. Aan de hand van recente referentieprojecten is de aanname gedaan dat de footprint van een gebouw voor dit type onderwijs en de genoemde ruimtebehoefte circa 3.600 m² is.

1.b. Binnensport

Voor het bewegingsonderwijs is er volgens de wettelijke normering behoefte aan 3,1 gymzalen. Het Sint-Maartenscollege biedt beperkt extra bewegingsonderwijs aan, waardoor de behoefte op basis van daadwerkelijke roostering uitkomt op 3,4 gymzalen. In het IHP wordt de realisatie opgenomen van een sporthal ter vervanging van de bestaande sporthal Belfort, bestaande uit 3 sportvakken en publieksvoorzieningen in het kader van sportgebruik in de avonden en weekenden. Daaraan wordt 1 gymzaal toegevoegd, ter dekking van enerzijds de gevraagde roostercapaciteit en anderzijds ter opvang van capaciteitstekorten in de omgeving (onder meer t.b.v. IvOO (tijdelijk) en PRO).

De op de Eenhoornsingel voorziene nieuwe sporthal (sporthal Belfort) kent een omvang van 2.500 m² bvo; de gymzaal heeft een omvang van 525 tot 550 m² bvo.

Beweegvriendelijke omgeving

Samen met betrokken partijen en buurtbewoners maken we een veilige open sport-, beweeg- en speelomgeving die overdag gebruikt kan worden door de school en na schooltijd gebruikt kan worden door de buurt.



Projectorganisatie en projectstructuur Eenhoornsingel

Risico projectmanagement overeenkomst

De ambities liggen hoog en de gewenste opleverdatum van 1 augustus 2028 vereist een strakke regie, risicobeheersing en uitvoeringskracht. Complicerende factor aan de locatie Eenhoornsingel is het gegeven dat de realisatie van zowel de voorziening voor het onderwijs (LVO) als de binnensportaccommodatie (gemeente), deze in plaats en tijd elkaar direct raken. Feitelijk is er sprake van één geïntegreerd object; ten minste is sprake van een gedeeld terrein en een gelijktijdige bouwrealisatie. Gescheiden opdrachtgeverschap op de klassieke manier betekent dat beide organisaties de invulling van het opdrachtgeverschap ieder voor zich doet, hetgeen een nauwe en frequente afstemming vergt gezien de afhankelijkheden van elkaar. Processen moeten gelijktijdig oplopen om vertraging te voorkomen. De onderlinge afhankelijkheden zorgen voor kwetsbaarheid; denk hierbij aan vertragingen bij één opdrachtgever of afstemming van bouwstromen.

Bovenbeschreven complexiteit in de uitvoering is een onwenselijke situatie. De interacties op ruimtelijk, technisch en functioneel niveau zijn daarvoor te groot. Om de trajecten gezamenlijk (geïntegreerd) te kunnen ontwikkelen is besloten om de uitvoering van het risicoprojectmanagement te laten verlopen.

Stichting LVO heeft hiervoor een risico- en projectmanagement-overeenkomst (RPM) gesloten met een externe partij voor de bouw van het nieuwe Sint Maartenscollege. De gemeente Maastricht heeft een vergelijkbare overeenkomst voor de realisatie van de nieuwbouw van Sporthal Belfort. Voor de gedeelde verantwoordelijkheden en risico's en financiële of juridische afhankelijkheden is door Stichting LVO en de gemeente met de externe partij een Tripartite overeenkomst gesloten.

Gezamenlijke stuurgroep projectstructuur

Ter borging van een effectieve besluitvorming binnen het kader van de risico gestuurde projectmanagementovereenkomst (RMP), is een gezamenlijke stuurgroep ingericht. Deze stuurgroep is gemandateerd om besluiten te nemen die vallen binnen de vastgestelde kaders van de RMP-overeenkomst. Indien vraagstukken of besluitvorming buiten deze contractuele kaders treden, worden deze geagendeerd voor het Bestuurlijk Overleg. Dit waarborgt dat strategische keuzes en afwijkingen van de overeengekomen scope uitsluitend op het juiste bestuurlijke niveau worden bekrachtigd.

2. Schematisch fase



3. Relevante besluiten/documenten

- Ruimtelijk Functioneel en Technisch PvE Sporthal Belfort is goedgekeurd in de Gezamenlijke stuurgroep van d.d. 14 november 2025
- Ruimtelijk, Functioneel en Technisch PvE Sint Maartenscollege is goedgekeurd in de Gezamenlijke Stuurgroep van d.d. 14 november 2025
- Samenwerkingsovereenkomst voorzieningen huisvesting voortgezet onderwijs Maastricht getekend 18 november 2025
- Risico Projectmanagement (RPM) overeenkomst Sint Maartenscollege met bijbehorende bijlagen getekend op 19 december 2025 door Stichting LVO en HEVO.
- Risico Projectmanagement (RPM) overeenkomst met bijbehorende bijlagen Binnensportaccommodatie Belfort getekend op 19 december 2025 door de gemeente en HEVO.



- Tripartite-overeenkomst met bijbehorende bijlagen getekend door Stichting LVO, de gemeente en HEVO.

4. Mijlpalen

- Start bouw is voorzien voor Q1/2027
- Geplande ingebruikname is voorzien in Q3/2028

5. Communicatie

- RIB - Ontwikkelingen onderwijshuisvesting en binnensportaccommodaties - 2025.04062 - 18-11-2025

6. Projectbeheersing

Risico's

1. Planning

De planningsambitie bij de start van het project is zeer ambitieus. Er is weinig ruimte om eventuele tegenvallers op te vangen. Tot op heden [afronding Vo-fase] is de planningsdoelstelling nog steeds haalbaar. Het vergt wel van alle betrokkenen een enorme inspanning. Omdat het zeker niet vanzelfsprekend is dat er nooit iets tegenvalt, hebben we de planning wel als risico aangeduid.

Oorzaak: De planning van Eenhoornsingel is strak en biedt weinig marge om tegenvallers op te vangen.

Gevolg: Latere oplevering van de locatie de Noormannensingel kan leiden tot contractuele conflicten met het Rijksvastgoedbedrijf.

Kans: Middelmatig.

Impact: Hoog

Maatregelen: Analyse van de kritieke momenten in de planning om risico's tijdig te identificeren en mitigerende maatregelen te treffen. Over de voortgang periodiek overleg voeren tussen beide projectteams met focus op het kritieke pad.

2. Netcongestie

Het is algemeen een probleem om extra of nieuwe energievermogens aan te vragen. We zijn met Enexis in gesprek. Afhankelijk van de definitieve aanvraag, welke voor 1 juli zal worden aangevraagd zal blijken of we een aansluiting krijgen.

Oorzaak: Landelijk probleem met energievoorziening

Gevolg: alternatieve voorzieningen [minder duurzaam en kostentechnisch duurder]

Kans: Middelmatig.

Impact: Hoog

Maatregelen: Vroegtijdig in gesprek met Enexis/Tennet om zo snel als mogelijk in beeld te brengen of we een aansluiting krijgen.

#	Omschrijving risico
1.	Planning
2.	Netcongestie

Het totale risico van het plan SMC & Sporthal Eenhoornsingel bedraagt op basis van de risicoanalyse € 200.000. Dit zal moeten worden afgedekt uit het taakstellende budget IHP Onderwijs en Sport.

7. Stoplichtmodel

Geld	Organisatie	Tijd	Informatie, communicatie en participatie	Kwaliteit



Financiën

Het project verloopt conform de afspraken in de risico gestuurde projectmanagementovereenkomst (RPM). In de RPM-overeenkomst is het budget als taakstellend opgenomen.

Organisatie

Stichting LVO is bouwheer voor de nieuwbouw van het Sint Maartenscollege en de gemeente van de bijbehorende binnensportaccommodaties. Op basis van de RPM-overeenkomst een gezamenlijke projectorganisatie met Stichting LVO geformaliseerd, waarbij verantwoordelijkheden en besluitvormingslijnen expliciet zijn vastgelegd.

Planning

De ambities liggen hoog en de gewenste opleverdatum van 1 augustus 2028 vereist een strakke regie, risicobeheersing en uitvoeringskracht. Er heeft een analyse van kritieke mijlpalen en afhankelijkheden plaatsgevonden welke gedeeltelijk zijn verwerkt in de planning.

Informatie, communicatie en participatie

Per projectfase [initiatief, definitie, voorlopig ontwerp, en aankomende fasen] is en zal uitgebreid gecommuniceerd worden met zowel de huidige gebruikers [onderwijs en sport] als de omgeving. Er zijn uitgebreide verslagen gemaakt van de werkgroepen, klankbordgroepen, gebruikersbijeenkomsten en informatiebijeenkomsten. LVO heeft daarbij een eigen communicatie en participatie traject met leerlingen, ouders en medezeggenschapsraad. De komende projectfase [definitief ontwerp] zal er wederom een informatiebijeenkomst worden georganiseerd voor de buurt, gebruikersbijeenkomsten worden ingepland. Tevens wordt er een klankbordgroep opgericht waarmee de buurt en betrokkenen direct en actief betrokken worden bij de ontwikkeling. Kortom er is een integrale participatie en communicatie aanpak. Er is een Reactienota op Thuis in Maastricht geplaatst. De raadpleging van gebruikers, verenigingen en betrokkenen worden genoteerd in participatieverslagen, er wordt aangegeven wat er met hun vragen, opmerkingen wordt gedaan en wat de status van de opvolging daarvan is. Bij opvolgende bijeenkomsten komen we hier ook telkens op terug.

Kwaliteit

De kwaliteitscontrole gebeurt volgens de vastgestelde Programma's van Eisen (PvE) voor onderwijs en binnensport. De specificaties zijn gecontroleerd door de projectgroep, de werkgroep binnensport en sportgebruikers, zodat de inhoudelijke voorwaarden zijn vastgelegd. Daarnaast heeft Stichting Samen Onbeperkt input gegeven om de toegankelijkheid te waarborgen.

8. Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2025	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
SMC & Sporthal	€ 2.653.600	€ 41.156.759 + €	€ 41.156.759	€ 200.000	0
Eenhoornsingel	+ € -	14.161.327	+ € 14.161.327		

5.3.5 BERNARD LIEVEGOED COLLEGE

1. Projectgegevens

Het Bernard Lievegoed College aan de Nijverheidsweg is 24 jaar oud en moet uitbreiden vanwege groei in leerlingen. Het huidige gebouw kan de groei niet aan en heeft binnenklimaatproblemen, vooral in de



zomer. Het plan is om het gebouw met 965 m2 bvo uit te breiden en aan te passen. De totale benodigde ruimte voor 1.200 leerlingen is 7.940 m2 bvo, exclusief het bewegingsonderwijs.

Voor bewegingsonderwijs zijn 2,5 gymzalen nodig, maar de bestaande gymvoorzieningen verdwijnen bij uitbreiding. Parkeergelegenheid wordt geregeld bij sporthal Oost. De gymcapaciteit wordt deels ingevuld door de sporthal Oost (Demertdwardsstraat) en deels door de inpandige danszaal en huur van voorzieningen elders.

De normatieve ruimtebehoefte voor een school van 1.200 leerlingen met het profiel van het Bernard Lievegoed College bedraagt 7.940 m2 bvo, exclusief ruimtebehoefte voor het bewegingsonderwijs. Omdat het op deze locatie niet gaat om een vervangende nieuwbouw, maar om gebouwaanpassing en uitbreiding, wordt in het IHP uitgegaan van het daadwerkelijk bij de uitbreiding betrokken metrage. Dit volgt uit de haalbaarheidsstudies en heeft een omvang van 965 m2 bvo.

Om de benodigde capaciteitsuitbreiding te kunnen realiseren zullen de huidige gymzalen en een deel van de inpandige ondersteunende ruimten worden gesloopt, waarna een meerlaagse uitbreiding van het onderwijsgebouw kan worden gerealiseerd vanaf het maaiveld. Het terrein zal opnieuw worden ingericht, waardoor er ruimte ontstaat voor het minimaal benodigde programma voor de buitenruimte. Gelijktijdig aan de capaciteitsuitbreiding zullen er voorzieningen worden getroffen ter verbetering van het binnenklimaat en een functionele herindeling van het gebouw, ter verbetering van het gebruik.

2. Schematisch fase



3. Relevante besluiten

4. Mijlpalen

Dit project is nog niet gestart. Start bouw is voorzien voor Q2 2028, de ingebruikname voor Q2 2029.

5. Communicatie

n.t.b.

6. Projectbeheersing

Er bestaat een afhankelijkheidsrelatie met het project Nieuwbouw Sporthal Oost (Demertdwardsstraat). De realisatie van dit project is afhankelijk van de beschikbaarheid van ten minste twee sportvelden in de nieuw te bouwen Sporthal Oost. Deze sporthal dient gereed te zijn voordat begonnen kan worden met de verbouwing. Er is geen alternatieve locatie beschikbaar in de directe omgeving.

Risico's

n.t.b.

7. Stoplichtmodel

n.t.b.

8. Samenvatting

boekwaarde 31.12.2025	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reële scenario resultaat (CW)
--------------------------	------------------------	------------------------------------	--------------------------	--



5.3.6 ONTWIKKELING KKC & SPORTZAAL BELFORT

Inhoudelijk	Financieel

1. Projectgegevens

1.a. Onderwijs

KKC West Belfort is aangewezen als kernkindcentrum voor het gebied Belfort en omgeving, inclusief Wolder. Het centrum omvat de scholen J.F. Kennedy en Emile Wesly en werkt samen met Samen Spelen. In het *Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs & Speciaal Onderwijs 2020-2036* is voor KKC Belfort nieuwbouw voorzien.

Het nieuwe schoolgebouw is inmiddels in gebruik genomen door beide schoolbesturen. Het buitenterrein is voorlopig tijdelijk ingericht. Na de sloop van het voormalige gebouw van basisschool J.F. Kennedy kan gestart worden met de aanleg van het schoolterrein voor de onderbouw. Zodra de sportzaal is opgeleverd, wordt ook het buitenterrein voor de bovenbouw definitief ingericht.



1.b. Binnensport

Voor het bewegingsonderwijs van KKC Belfort is er volgens wettelijke normering behoefte aan 2 sportvelden (Sportzaal). Deze locatie zal zowel door KKC Belfort als voor IKC Dynamiek die in hetzelfde voedingsgebied is gelegen. Deze locatie heeft de omvang van 52 klokuren en voorziet in de toekomstige ruimtebehoefte van het bewegingsonderwijs.

In de herontwikkeling van het Keurmeestersplein in Maastricht wordt expliciet een "Ouderen Sociëteit Belfort" benoemd, welke wordt ondergebracht in een multifunctionele ruimte in de nieuwe sportzaal.

Beweegvriendelijke omgeving

In aansluiting op de gemeentelijke ambitie om een gezonde en actieve leefomgeving te creëren, wordt in de directe nabijheid van KKC Belfort een beweegvriendelijk gebied ingericht. Dit gebied zal een belangrijke rol spelen in het stimuleren van beweging en sociale interactie, zowel voor leerlingen als voor bewoners van de wijk. Het ontwerp voorziet in een multifunctionele inrichting die uitnodigt tot sport en spel, met aandacht voor veiligheid, toegankelijkheid en groen.

Tijdens schooltijden zal het terrein fungeren als verlengstuk van het schoolplein en ruimte bieden voor bewegingsonderwijs en buitenactiviteiten. Buiten schooltijden wordt het gebied opengesteld voor buurtbewoners, waardoor het een ontmoetingsplek wordt die bijdraagt aan sociale cohesie en een actieve leefstijl. Deze dubbele functie versterkt de verbinding tussen school en wijk en sluit aan bij de samenwerking met lokale partners zoals Samen Spelen.

De planning voorziet in een ontwerpfasen en participatietraject in 2026, gevolgd door de realisatie na afronding van de sloop en inrichting van het schoolterrein voor de onderbouw. Voor de uitvoering zijn door de Raad middelen beschikbaar gesteld, deze worden samen met een bijdrage vanuit het schoolbestuur ingezet om dit gebied in te richten in samenwerking met Maastricht Sport.

Inpassing in het gebied



KKC Belfort en bijbehorende Sportzaal zijn onderdeel van de gebiedsontwikkeling Keurmeestersplein. Deze gebiedsontwikkeling richt zich op het creëren van een multifunctioneel voorzieningencluster dat onderwijs, sport, ontmoeting en zorg combineert. Het doel is om een toekomstbestendige en inclusieve wijk te realiseren, waarin maatschappelijke functies elkaar versterken en bijdragen aan leefbaarheid en sociale cohesie. Deze integrale aanpak maakt het Keurmeestersplein tot een belangrijk knooppunt voor Belfort en omliggende wijken.

Door de verscheidenheid aan voorzieningen en betrokken organisaties wordt het bouwproces gefaseerd uitgevoerd. Dit gefaseerde karakter zorgt ervoor dat de totale inrichting van het gebied pas in een later stadium volledig kan worden afgerond.

2.a. Schematisch fase onderwijs



2.b. Schematisch fase binnensport



3. Relevante besluiten

- Raadsbesluit d.d. 21 december 2021 Businesscase nieuwbouw KKC Belfort [Agenda van de Raadsvergadering van 21 december 2021 dinsdag 21 december 2021 | Gemeente Maastricht](#)

4. Mijlpalen

- 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.
- Op 3 juli 2023 heeft de bouwheer MosaLira het bekostigingsverzoek bij de gemeente ingediend. Op 9 oktober 2023 is vervolgens het bekostigingsbesluit verstrekt aan MosaLira.
- De ingebruikname nieuwbouw KKC Belfort heeft plaatsgevonden in Q3 van 2025, de officiële opening heeft plaatsgevonden bij de start van het nieuwe schooljaar 2025-2026.
- De permanten terreininrichting voor de onderbouw wordt gestart in Q1 2026
- De oplevering van het beweegvriendelijke gebied wordt verwacht in 2026
- Collegebesluit actualisatie Bijlage IV Normbedragen en deze van toepassing verklaard op de lopende projecten, collegebesluit kenmerk 2023.03208

5. Communicatie

- Raadsinformatiebrief d.d. 18 juli 2023 Stand van zaken KKC Belfort [RIB - Informerende raadsbrief KKC Belfort.pdf](#)
- Raadsinformatiebrief d.d. 28 februari 2025 inzake Ingebruikname KKC Belfort [RIB - Kernkindcentrum Maastricht West-Belfort.pdf](#)

6. Projectbeheersing

Tijdens de uitvoering van het project is het risico van netcongestie daadwerkelijk opgetreden. Door de beperkte capaciteit op het elektriciteitsnet kon de geplande aansluiting voor de school niet tijdig worden



gerealiseerd. Dit heeft geleid tot vertraging in de oplevering en noodzaak tot aanvullende maatregelen om de continuïteit van onderwijs en faciliteiten te waarborgen.

Om de school van de benodigde energiec capaciteit te voorzien, is het noodzakelijk geweest om een extra investering te doen. Deze investering omvat tijdelijke energievoorzieningen en aanpassingen in de installatie om de aansluiting op het net mogelijk te maken. Daarnaast is een batterijopslag geplaatst. De financiële impact van deze maatregel ligt boven de oorspronkelijke raming, waardoor het projectbudget moet worden herzien. De extra investering die voor deze voorziening is gedaan bedraagt € 1,2 mln.

Het projectteam werkt aan een geactualiseerde kostenraming en onderzoekt mogelijkheden voor dekking, inclusief inzet van aanvullende middelen. Ook zal aan het schoolbestuur een investering worden gevraagd, het is namelijk aannemelijk dat de school ook een financieel rendement heeft van de opslag van goedkope energie.

De situatie onderstreept het belang van nauwe afstemming met de netbeheerder en het opnemen van een financiële buffer voor onvoorziene omstandigheden. De verwachting is dat met deze maatregelen de continuïteit van het project en de tijdige beschikbaarheid van de school voor onderwijsactiviteiten kan worden gegarandeerd.

Risico's onderwijs

1. Budgetoverschrijding

Investering netcongestie, extra kosten waterinfiltratie, extra kosten inrichten schoolterrein vanwege gebiedsontwikkeling, tegenvallers bouwkosten. Project moet nog worden afgerekend.

2. Veiligheid schoolkinderen en kinderopvang i.v.m. bouwactiviteiten

Rondom komen de komende jaren bouwterreinen. Zo zijn er de Kiss&Ride, het gebouw van Martha Flora en Radar/GGD. De kinderen moeten veilig van en naar school gebracht worden en ook veilig kunnen spelen. Verwachting is dat het erg druk wordt met bouwverkeer. Dit kan gevaarlijke situaties opleveren. Ook moet aandacht zijn voor de gevaren van bouwen in relatie met kinderen.

3. Huurderving gemeente vanwege leegstand uitvalsbasis

In een Kern Kindcentrum (KKC) bevinden zich werkruimten voor de primaire partners (=JGZ/GGD, SMW, gemeente). Gemeente investeert in deze ruimten en schoolbestuur verhuurt deze tegen kostendekkende/marktconforme huurprijzen. Op dit moment liggen er nog geen huurcontracten met eventuele kindpartners.

#	Omschrijving risico
1	Budgetoverschrijding.
2	Veiligheid schoolkinderen en kinderopvang i.v.m. bouwactiviteiten
3	Huurderving gemeente vanwege leegstand uitvalsbasis

Het totale risico bedraagt € 1.242.500 + PM. Dit zal moeten worden afgedekt uit het taakstellende budget IHP Onderwijs en Sport.

Risico's binnensport

1. Verkrijgen bouwgrond

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.

2. Netcongestie



Door het gebouw te splitsen in twee adressen, de soos en de sportzaal kunnen we twee huisaansluitingen aanvragen welke voldoende groot is voor de sportzaal. Inmiddels heeft Enexis aangegeven ook dit vermogen niet meer te kunnen leveren na juli 2026. Er moet gekeken worden naar alternatieven.

3. **Bouwkostenstijging**

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 een indicatie worden opgesteld van de bouwkosten.

#	Omschrijving risico
1	Verkrijgen bouwgrond
2	Netcongestie
3	Bouwkostenstijging

Het totale risico bedraagt € 590.000. Dit zal moeten worden afgedekt uit het taakstellende budget IHP Onderwijs en Sport.

7. **Stoplichtmodel**

7.a. *Stoplichtmodel onderwijs*

Geld	Organisatie	Tijd	Informatie, communicatie en participatie	Kwaliteit

Geld

De financiële afrekening van de nieuwbouw van KKC Belfort heeft nog niet plaatsgevonden. Dit proces wordt opgestart zodra de realisatie van het buitenterrein is afgerond. Op basis van de huidige inzichten is de verwachting dat het budget zal worden overschreden. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door aanvullende investeringen, zoals de maatregelen in het kader van netcongestie, de aanleg van waterinfiltratievoorzieningen en de vertraging in de inrichting van het buitenterrein

Organisatie

Dit project heeft niet plaatsgevonden binnen de onlangs vastgestelde projectstructuur. Dit betekent dat er een projectgroep met beperkte ambtelijke vertegenwoordiging, een werkgroep voor binnensportaccommodaties en een gemeentelijke stuurgroep. Besluiten zijn voorgelegd aan het Bestuurlijk overleg IHP Primair onderwijs.

Tijd

De school is in gebruik genomen. De inrichting van het buitenterrein heeft vertraging opgelopen vanwege de samenhang met de gebiedsontwikkeling Keurmeestersplein. Over der wijze van uitvoering en de bijbehorende planning zijn inmiddels afspraken gemaakt met het schoolbestuur.

Informatie, communicatie en participatie

De realisatie van de school en het bijbehorende buitenterrein wordt in samenhang met de gebiedsontwikkeling van het Keurmeestersplein gecommuniceerd naar alle betrokken partijen en buurtbewoners. Er wordt ingezet op transparante en tijdige informatievoorziening via nieuwsbrieven, digitale kanalen en informatiebijeenkomsten. Het participatieproces richt zich op het betrekken van de school, ouders en omwonenden bij het ontwerp van het buitenterrein en de beweegvriendelijke inrichting van het Keurmeestersplein. Door deze gezamenlijke aanpak wordt draagvlak gecreëerd en wordt rekening gehouden met wensen en ideeën vanuit de omgeving

Kwaliteit



Het project is gerealiseerd conform de vooraf gestelde kwaliteitsnormen en richtlijnen. Bij de uitvoering is aandacht besteed aan duurzaamheid, veiligheid en functionaliteit, zodat het resultaat aansluit bij de visie op kindcentra en de eisen van de gebruikers. De toegepaste materialen en inrichting voldoen aan de geldende bouw- en veiligheidsvoorschriften. Tijdens de oplevering zijn kwaliteitscontroles uitgevoerd en eventuele restpunten zijn afgehandeld. De gerealiseerde voorziening biedt een toekomstbestendige en gebruiksvriendelijke omgeving die inspelt op de behoeften van zowel onderwijs als buurtgebruik

7.b. Stoplichtmodel binnensport

Geld	Organisatie	Tijd	Informatie, communicatie en participatie	Kwaliteit

Geld

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 een indicatie worden opgesteld van de bouwkosten.

Organisatie

Voor het project Sportzaal Belfort treedt de gemeente op als bouwheer. In de voorbereidingsfase werken we nauw samen met diverse adviseurs om tot een integraal en kwalitatief goed ontwerp te komen.

Tijd

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. Naar verwachting Q2 2026, oplevering zal plaatsvinden Q2 2027. De kinderen van KKC Belfort zullen in de sporthal Daalhof blijven sporten tot schooljaar 2027-2028 of zoveel eerder.

Informatie, communicatie en participatie

Het participatieplan is in samenwerking met de projectleider Keurmeestersplein en Maastricht Sport uitgevoerd Dit impliceert dat we binnen de huidige gebouw en terreinomvang de wensen vanuit de buurt en de sportgebruikers zo goed als mogelijk hebben geïntegreerd. Daarnaast de inrichting van de beweegvriendelijke omgeving meegenomen.

Kwaliteit

Alle uitgangspunten uit het Programma van Eisen zijn verwerkt in het ontwerp.

8. Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2025	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Ontwikkeling KKC & Sportzaal Belfort	€ 12.936.103 + € 243.443	€ 3.966.990 + € 5.984.114	€ 3.966.990 + € 5.984.114	€ 1.242.500 + PM + € 590.000	0

5.3.7 GYMZAAL DE HEEG

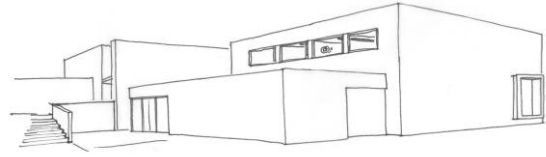
Inhoudelijk	Financieel



1. Projectgegevens

Budget realisatie voorziening bewegingsonderwijs

In het centrumplan De Heeg is het plan om de sporthal te slopen en hier nieuwbouw van een supermarkt en appartementen te realiseren. In de huidige sporthal wordt ook het bewegingsonderwijs verzorgt voor de leerlingen van kindcentrum ZIEZO



en leerlingen CSN. Door de wettelijke zorgplicht van de gemeente voor het faciliteren van het bewegingsonderwijs moet voor de sloop van de sporthal een vervangende binnensportaccommodatie 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 binnensportaccommodatie beschikbaar gesteld is.

Gymzaal De Heeg

De afmetingen van de gymzaal De Heeg wijken af ten opzichte van de traditionele sportaccommodaties, dit wordt 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.

Actualisatie 2025

In 2025 hebben diverse wijzigingen binnen het centrumplan De Heeg ertoe geleid dat het ontwerp en meerdere onderzoeken voor de gymzaal moesten worden herzien. Deze aanpassingen hebben tot vertraging in het proces geleid.

Het nieuwe maaiveldpeil van de gymzaal is vastgesteld op +1,5 meter ten opzichte van de Lagendaal, zodat het gebouw aansluit op het peil van het toekomstige centrumplein. Daarnaast is in de geactualiseerde structuurvisie de kerk verplaatst, waardoor een fysieke koppeling tussen de gymzaal en de kerk niet langer mogelijk is.

Momenteel werken we aan de uitwerking van het Definitief Ontwerp (DO). Afhankelijk van de doorlooptijd bij de welstandscommissie kan de totale vertraging oplopen tot meer dan zes maanden. De geplande uitvoering staat nu voorzien voor Q4 2026, met een beoogde oplevering in Q4 2027.

Inpassing in het gebied

De gymzaal De Heeg maakt onderdeel uit van het centrumplan De Heeg en vormt binnen dit programma een bijzonder deelproject. Binnen het projectteam werken wij nauw samen met de gebiedsontwikkelaar en de projectleider van de gemeente Maastricht, die verantwoordelijk zijn voor de gebiedsorganisatie en de integrale afstemming binnen het centrumplan.

Door deze samenwerking is de gymzaal zorgvuldig ingepast in de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. In dit proces is ook de definitieve locatie van de gymzaal bepaald, zodat deze optimaal aansluit op het toekomstige centrumplein, de looproutes en de overige functies binnen het gebied.

2. Schematisch fase



3. 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

4. Mijlpalen

- Q2 2026 Ontwerp goedgekeurd door welstand.
- Q2 2026 TO gereed en bestekstukken klaar voor aanbesteding aannemer.
- Q3 2026 aanbesteding aannemer.
- Q4 2026 start uitvoering.
- Q4 2027 oplevering.

5. Communicatie

In Q1 2026 sluiten we aan bij een bewonersavond om de laatste stand van zaken toe te lichten en de definitieve gevelaanzichten te presenteren aan de buurt en sportgebruikers. In Q3 2026 wordt de buurt geïnformeerd over de start en fasering van de bouwwerkzaamheden.

6. Projectbeheersing

Risico's

1. Planning: welstand & gebiedsontwikkeling Gymzaal de Heeg

Er bestaat een reëel risico dat de planning voor Gymzaal De Heeg niet wordt gehaald. De belangrijkste oorzaak ligt in het verkrijgen van een door de welstand goedgekeurd ontwerp en de sterke verwevenheid met de gebiedsontwikkeling. Deze combinatie leidt tot ontwerpaanpassingen en vertraging in besluitvorming.

Het ontwerp bevindt zich in, of direct grenzend aan, een gebied dat nog volop in ontwikkeling is. Dit betekent dat stedenbouwkundige randvoorwaarden gedurende het proces kunnen wijzigen en dat voortdurende afstemming nodig is met de gebiedsvisie en toekomstige functies. Hierdoor is het ontwerp van de gymzaal niet autonoom te bepalen, maar afhankelijk van de massa, uitstraling en positionering van omliggende ontwikkelingen. Ook lopen de faseringen van de gebiedsontwikkeling en de realisatie van de gymzaal niet synchroon, wat extra complexiteit met zich meebrengt.

Daarnaast spelen de welstandscriteria een zwaarwegende rol. Het is aannemelijk dat meerdere iteraties tussen ontwerp en welstand nodig zullen zijn, met het risico op afkeuring of slechts voorwaardelijke goedkeuring. Dit kan leiden tot aanvullende ontwerpaanpassingen en daarmee tot verdere vertraging.

We bevinden ons daarmee in een situatie waarin het behalen van de huidige planning onder druk staat. Mocht het proces stagneren of tot een impasse leiden, dan kan dit uiteindelijk betekenen dat een nieuw besluitvormingstraject moet worden gestart, gebaseerd op wezenlijk andere uitgangspunten. De hiermee gemoeide interne en externe kosten zijn op dit moment niet voorzien.

2. Bezwaar - en beroepsprocedure

Er bestaat een risico op geluidsoverlast door bezoekers die in en uit de gymzaal komen en voor de entree blijven napraten. Dit kan leiden tot klachten van omwonenden, met name van bewoners van de tegenoverliggende appartementen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat deze bewoners



bezwaarprocedures starten vanwege het uitzicht op een gesloten, relatief hoog gebouw. Dit risico wordt echter als beperkt ingeschat, omdat het geldende bestemmingsplan nog steeds uitgaat van een eerdere, hogere bouwbestemming.

Omdat voor de realisatie van de gymzaal geen wijziging van het bestemmingsplan nodig is, kan eventuele vertraging uitsluitend ontstaan binnen de procedure voor de omgevingsvergunning (bouwvergunning). Eventuele bezwaren of aanvullende eisen vanuit omwonenden of vanuit de vergunningverlening kunnen daardoor alsnog leiden tot vertraging in de planning.

#	Omschrijving risico
1.	Planning: welstand & gebiedsontwikkeling Gymzaal de Heeg
2.	Bezwaar - en beroepsprocedure

Het totale risico voor Gymzaal De Heeg bedraagt € 230.000. Dit zal moeten worden afgedekt uit het taakstellende budget IHP Onderwijs en Sport.

7. Stoplichtmodel

Geld	Organisatie	Tijd	Informatie, communicatie en participatie	Kwaliteit

Geld

Vooralsnog lijkt het beschikbare budget toereikend om het plan te realiseren. Definitief uitsluitsel volgt na de aanbesteding van de aannemer. Voor de wijzigingen die voortkomen uit het centrumplan bestaat de mogelijkheid om aanvullende middelen in te zetten indien nodig.

Organisatie

Voor het project Gymzaal De Heeg treedt de gemeente op als bouwheer. In de voorbereidingsfase werken we nauw samen met diverse adviseurs om tot een integraal en kwalitatief goed ontwerp te komen.

Kwaliteit

Alle uitgangspunten uit het Programma van Eisen zijn verwerkt in het ontwerp.

8. Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2025	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Gymzaal de Heeg	€ 287.303	€ 3.428.980	€ 3.428.980	€ 230.000	0

5.3.8 SPORHAL DEMERTDWARSSTRAAT

Inhoudelijk	Financieel

1. Projectgegevens

Met de huisvesting van het onderwijs, komt ook het vraagstuk van de daarbij behorende sportvoorzieningen. De gemeente heeft namelijk de wettelijke verankerde zorgplicht ten aanzien van het zorgen voor voldoende capaciteit ten behoeve van het bewegingsonderwijs. Deze sportvoorzieningen voor het voortgezet onderwijs worden grotendeels voorzien op de aangewezen



schoollocaties VO. Omdat het niet mogelijk en wenselijk is om het totaal aan sportvoorzieningen op de schoollocaties te plaatsen, is de locatie Demertdwarsstraat aangewezen ter realisatie van een sporthal. De keuze voor de Demertdwarsstraat is ingegeven door het belang dat de locatie van het bewegingsonderwijs veilig bereikbaar is en op zo kort mogelijke afstand tot de (nieuwe) scholen ligt. Voor het bewegingsonderwijs is er volgens de wettelijke normering behoefte aan 3 sportvakken. Twee van deze sportvakken worden ingezet voor de normatieve invulling van het bewegingsonderwijs van het Bernard Lievegoed College; Eén van de sportvakken wordt verhuurd om tegemoet te komen aan de roosterbehoefte van het Porta Mosana College. De omvang van Sporthal Oost is 3.000 m² bvo, inclusief parkeerbehoefte en terreininrichting.

Inpassing in het gebied

Het project Sporthal Oost maakt onderdeel uit van een bredere gebiedsontwikkeling. Dit betekent dat de ruimtelijke en functionele integratie van de sporthal en bijbehorende voorzieningen moeten worden afgestemd op de omgeving.

Parkeervoorziening

Een belangrijk aspect hierbij is de realisatie van voldoende parkeervoorzieningen, zowel voor personeel als voor bezoekers en sportgebruikers. De kosten die voortvloeien uit de aanleg van de benodigde parkeervoorziening worden niet binnen het bouwbudget van de sporthal opgenomen, maar dienen te worden gedekt vanuit de grondexploitatie (GREX) van het gebied. Dit sluit aan bij de gemeentelijke beleidslijn om gebiedsgebonden kosten, zoals infrastructuur en openbare financieringen, te financieren via de GREX. Hiermee wordt geborgd dat de lasten evenwichtig worden verdeeld en dat het project financieel haalbaar blijft binnen de afgesproken kaders.

Op basis van een recente financiële en ruimtelijke doorrekening is voorlopig besloten om de plannen voor de parkeervoorziening zo te ontwikkelen dat deze onder de sporthal, maar niet ondergronds wordt gerealiseerd. De sporthal wordt daarbij op palen geplaatst, zodat de parkeerfunctie op maaiveldniveau onder de hal kan worden geïntegreerd. Deze voorlopige keuze biedt een optimale balans tussen kostenbeheersing, technische haalbaarheid en functionele inpassing binnen de gebiedsontwikkeling.

2. Schematisch fase



Dit project bevindt zich in de definitiefase.

3. Relevante besluiten/documenten

n.v.t.

4. Mijlpalen

Onderstaand de belangrijkste mijlpalen voor de planning van sporthal Oost. De planning is op dit moment nog in concept na aanbesteding van de architect wordt de planning herijkt.

- Architectenselectie & uitwerking PvE: 2025–2026
- VO-fase: juni 2026 - september 2026
- DO-fase: november 2026 – februari 2027
- Vergunningstraject: juni 2026 – juni 2027
- TO/bestek: april 2027 – juni 2027
- Aanbesteding (fase 1 + 2): april 2027 - jan 2028
- Bouwfase: februari 2028 – augustus 2029



- Ingebruikname: augustus 2029

De voorliggende planning wijkt af van het tijdpad in het IHP Onderwijs en Sport. Om die reden wordt in de architectenselectie onderzocht of oplevering in augustus 2028 i.p.v. 2029 desondanks realiseerbaar is.

5. Communicatie

n.t.b.

6. Projectbeheersing

Risico's

1. Netcongestie

Er bestaat een aanzienlijk risico dat de gymzaal bij oplevering niet kan beschikken over een toereikende elektriciteitsaansluiting als gevolg van netcongestie. De beschikbare aansluitwaarde (3x80A) is beperkt, terwijl de ENG-eisen, het gasloos bouwen en de aanwezigheid van horeca leiden tot een hogere en continue energievraag. Hierdoor kan de netbeheerder op korte termijn geen zwaardere aansluiting leveren.

Dit kan leiden tot vertraging in de oplevering en beperkingen in het gebruik van de sporthal, bijvoorbeeld doordat bepaalde installaties niet gelijktijdig kunnen functioneren of slechts tijdelijk met noodoplossingen kunnen worden overbrugd. Daarnaast bestaat het risico dat aanvullende technische maatregelen nodig zijn, zoals energieopslag, piekreductiesystemen of tijdelijke voorzieningen. Deze brengen extra investeringen met zich mee die op dit moment niet zijn voorzien.

2. Waterproblematiek en bodemgesteldheid

Na beoordeling van de beschikbare projectinformatie is gebleken dat de locatie van Sporthal Oost is gelegen in een afwateringsgebied, waarbij sprake is van hoge grond- en zakwaterstanden (circa 15–30 cm onder maaiveld). Daarnaast is het geotechnisch en milieutechnisch bodemonderzoek op dit moment nog niet volledig afgerond. Hierdoor bestaat onzekerheid over de definitieve randvoorwaarden voor het ontwerp en de uitvoerbaarheid van het project.

Om de risico's te beperken is geadviseerd om het geotechnisch en milieutechnisch onderzoek versneld af te ronden en in een vroeg stadium afstemming te zoeken met het Waterschap en Team Stedelijk Water. Tevens wordt voorgesteld om verschillende scenario's expliciet mee te nemen in de ontwerpfase, zoals bouwen op kolommen of andere constructieve en waterhuishoudkundige ontwerpkeuzes.

Indien deze aspecten pas in een later stadium onvoldoende blijken te zijn ondervangen, kan dit leiden tot noodzakelijke ontwerpaanpassingen in een vergevorderde fase van het project. Dit brengt het risico met zich mee van hogere kosten en vertraging in de vergunningverlening en realisatie. Mocht blijken dat de locatie-specifieke omstandigheden niet binnen de huidige uitgangspunten kunnen worden opgelost, dan kan dit aanleiding zijn om het projectkader te heroverwegen en aanvullende besluitvorming voor te leggen. De eventuele hiermee gemoeide (interne) meerkosten en planningsgevolgen zijn op dit moment nog niet volledig te overzien.

3. Gebiedsontwikkeling / GREX niet (tijdig) vastgesteld

De grondexploitatie voor de gebiedsontwikkeling (GREX) is nog niet vastgesteld. Hierdoor is onzekerheid ontstaan over de financiële dekking van gebiedsgebonden kosten, waaronder parkeren, infrastructuur en overige voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de sporthal.

Zolang de GREX niet is vastgesteld, bestaat het risico dat deze kosten niet of slechts gedeeltelijk kunnen worden toegerekend aan de gebiedsontwikkeling. Dit kan resulteren in vertraging van de bestuurlijke besluitvorming en noodzaak tot scopewijzigingen of herontwerp van het project. Tevens bestaat het risico dat aanvullende financiële claims op het projectbudget van de sporthal worden gelegd, waardoor de financiële haalbaarheid onder druk komt te staan.



Ter beheersing van deze risico's is structurele afstemming met de programmamanager gebiedsontwikkeling noodzakelijk. Daarnaast wordt voorgesteld om een fallbackscenario uit te werken, bijvoorbeeld in de vorm van fasering van de gebiedsontwikkeling of een tijdelijke oplossing voor parkeren en infrastructuur. Indien geen tijdige vaststelling van de GREX plaatsvindt en blijkt dat de financiële gevolgen niet binnen de huidige projectkaders kunnen worden opgevangen, kan aanvullende besluitvorming en herijking van de uitgangspunten van het project noodzakelijk zijn. De hiermee samenhangende (interne) meerkosten en planningsconsequenties zijn op dit moment nog niet volledig te overzien.

4. **Bouwkostenstijging en onvoldoende indexering**

De realisatie van Sporthal Oost kent een lange doorlooptijd, waarbij uitvoering is voorzien in de periode 2025–2029. In combinatie met de huidige marktontwikkelingen wordt een bouwkostenstijging van circa 15–20% verwacht. De gemeentelijke indexering blijft daarbij naar verwachting beperkt tot circa 8,2%, waardoor een discrepantie ontstaat tussen de geraamde kostenontwikkeling en de beschikbare budgettaire indexering.

5. **Luchtkwaliteit / fijnstof (ligging nabij snelweg)**

De beoogde locatie van Sporthal Oost is gelegen in de nabijheid van een snelweg. In combinatie met de sportfunctie, waarbij sprake is van langdurig verblijf van gebruikers, voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse niet aan de normering voor gevoelige functies. Dit brengt aandachtspunten en gezondheidsrisico's met zich mee die in het ontwerp en de verdere planuitwerking moeten worden ondervangen.

Om aanvaardbare gebruiksomstandigheden te realiseren, zijn aanvullende ontwerpmaatregelen noodzakelijk. Hierbij kan worden gedacht aan de toepassing van hoogwaardige ventilatie- en filtratiesystemen en het zorgvuldig positioneren en oriënteren van het gebouw en de installaties ten opzichte van de snelweg. Deze maatregelen hebben gevolgen voor zowel het ontwerp als de technische uitwerking van het gebouw.

De noodzaak tot extra voorzieningen kan leiden tot hogere investeringskosten en structureel hogere exploitatiekosten. Indien deze aspecten onvoldoende of te laat worden meegenomen in het ontwerpproces, bestaat het risico op ontwerpaanpassingen in een later stadium, met bijbehorende kosten- en planningsgevolgen.

#	Omschrijving risico
1	Netcongestie
2	Waterproblematiek en bodemgesteldheid
3	Gebiedsontwikkeling / GREX niet (tijdig) vastgesteld
4	Bouwkostenstijging en onvoldoende indexering
5	Luchtkwaliteit / fijnstof (ligging nabij Snelweg)

De totale risico omvang bedraagt voor het plan Sporthal Oost € 2.405.000 + PM. Dit zal moeten worden afgedekt uit het taakstellende budget IHP Onderwijs en Sport.

7. **Stoplichtmodel**

Geld	Organisatie	Tijd	Informatie, communicatie en participatie	Kwaliteit

Geld

Tot op heden zijn er geen budgettaire afwijkingen geconstateerd. De dekking is toereikend, mits de kosten voor gebiedsgebonden voorzieningen zoals parkeervoorzieningen via de GREX worden gedekt. Het GREX-traject wordt actief gemonitord om financiële risico's te beheersen.



Organisatie

Er is een projectgroep met brede ambtelijke vertegenwoordiging, een werkgroep voor binnensportaccommodaties en een gemeentelijke stuurgroep.

Tijd

Zie mijlpalen.

Informatie, communicatie en participatie

Het participatieplan wordt opgesteld in samenwerking met Bestuurszaken en de Programmamanager van de gebiedsontwikkeling. Participatie start in de VO-fase en loopt door in de vervolgfases, waarbij wensen van de buurtbewoners en sportgebruikers zoveel mogelijk binnen de huidige gebouwomvang worden geïntegreerd.

Kwaliteit

De kwaliteitsborging vindt plaats conform de vastgestelde Programma's van Eisen (PvE) voor onderwijs en binnensport. Specificaties zijn gevalideerd door de projectgroep, de werkgroep binnensport en sportgebruikers. Aanvullende eisen voor luchtkwaliteit en waterberging worden meegenomen in het ontwerp.

8. Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2025	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Sporthal Demertdwardsstraat	€ -	€ 15.738.171	€ 15.738.171	€ 2.405.000	0

5.4 Resultaten en conclusies

	boekwaarde 31.12.2025	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
KKC & Gymzaal De Groene Loper	€ 13.958.736 + € 234.166	€ 2.486.058 + € 3.531.583	€ 2.486.058 + € 3.531.583	€ - + € 1.027.500	0
Porta Mosana	€ 2.753.776	€ 37.960.585	€ 37.960.585	€ 100.000	0
Ontwikkeling IKC & Gymzaal Scharn	€ 88.540 + € 114.107	€ 11.713.302 + € 3.361.658	€ 11.713.302 + € 3.361.658	€ 930.000 + € 283.000	0
SMC & Sporthal Eenhoornsingel	€ 2.653.600 + € -	€ 41.156.759 + € 14.161.327	€ 41.156.759 + € 14.161.327	€ 200.000	0
Bernard Lievegoed College	€ -	€ 5.584.888	€ 5.584.888	n.t.b.	0
Ontwikkeling KKC & Sportzaal Belfort	€ 12.936.103 + € 243.443	€ 3.966.990 + € 5.984.114	€ 3.966.990 + € 5.984.114	€ 1.242.500 + PM + € 590.000	0
Gymzaal de Heeg	€ 287.303	€ 3.428.980	€ 3.428.980	€ 230.000	0
Sporthal Demertdwardsstraat	€ -	€ 15.738.171	€ 15.738.171	€ 2.405.000	0
TOTAAL	€ 33.269.774	€ 149.074.415	€ 149.074.415	€ 5.765.500 + PM	0



Het uitgangspunt is dat het budget van IHP Onderwijs en Sport taakstellend is en daarom de risico's binnen dit budget opgevangen dienen te worden. De risico's worden dus niet meegenomen in de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen.

Ook bij deze bouwprojecten gelden de trends en aandachtspunten zoals genoemd bij hoofdstuk 4.



6. OVERIGE PROJECTEN ONTWIKKELING

6.1 Inleiding

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

1. Materiële vaste activa (MVA), paragraaf 6.3.1
2. Onderhanden werk (OHW), paragraaf 6.3.2
3. Herijking herstructurering, paragraaf 6.3.3
4. Campus Randwyck, paragraaf 6.3.4.

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

Een project doorloopt van begin tot eind een vijftal fases:

1. Initiatiefase
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 proactieve verwervingskrediet.

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

De Gebiedsgerichte Aanpak 2022-2026, paragraaf 6.3.3 omvat de ontwikkelingen met betrekking tot de herstructurering van naoorlogse wijken.

Tot slot de Campus Randwyck paragraaf 6.3.4 omvat de ontwikkelingen met betrekking tot de diverse deelplannen van de Campus Randwyck.



In dit hoofdstuk worden per plan de volgende onderdelen benoemd:

- Toelichting plannen en de resultaten van de risicodoorrekening;
- Toprisico's van de plannen;
- Resultaten en conclusies.

6.2 Uitgangspunten

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

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

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

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

Voor een gedetailleerde toelichting over de uitgangspunten en parameters wordt verwezen naar de bijlagen van deze MPGK (hoofdstuk 11).

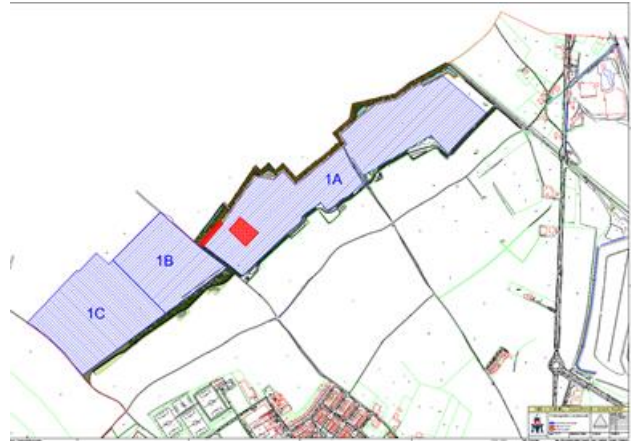


6.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten

6.3.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA (MVA)

6.3.1.1 Lanakerveld

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 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 2025

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 erfpachttakte is gepasseerd, waarbij de grond is uitgeven voor 30 jaar.

Nadat overeenstemming bestond over het tracé om de zonneweide op het hoofdnet 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 de periode van de aanbesteding tot eind 2023 zijn afgegeven prognoses en kostenramingen gestegen van 2,6 mln. naar mogelijk 13.7 mln.



De ontwikkelaar heeft de laatste 24 maanden alles op alles gezet, om de aanlegkosten van het kabeltracé verder te verlagen.

Zij zijn de afgelopen periode erin geslaagd de hoge kosten van het kabeltracé aanzienlijk terug te brengen. Vanaf de zonneweide tot aan het invoedingsstation van Enexis is nu gekozen voor 1 kabel van 33 Kv in plaats van 3 kabels, waarmee de kosten van de dure boringen met ca 66 % verminderd konden worden. Tevens is er een keuze gemaakt om batterijen te installeren. Hiermee beschikken zij over de mogelijkheid om meer stroom aan te bieden wanneer de prijs gunstig is.

Door bovenvermelde aanpassingen is de businesscase weliswaar verbeterd, maar deze oplossingen zorgen nu wel voor verdere vertraging. Zo is er, naast een inkoopstation, een step-up transformator nodig om de 33 Kv kabel weer terug te brengen naar kabels van 10 Kv, zodat de stroom geleverd kan worden aan Enexis. De levertijd voor deze transformator is 11 maanden en voor de plaatsing van beide gebouwtjes is een vergunning nodig.

Ook de doorlooptijd van de te verlenen vergunning loopt vertraging op door de aanwezigheid van beschermde diersoorten op de locatie. In dit geval dient derhalve ook een ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming te worden verkregen.

Pas na het verkrijgen van alle benodigde ontheffing en vergunning kan de financial close plaatsvinden.

Voortgang

Voor dit project zijn zowel de SCE- als de SDE-subsidie relevant:

- SCE (Maasstroom): om hiervan gebruik te kunnen maken moet het project uiterlijk in maart 2027 operationeel zijn
- SDE (Sunvest): om hiervan gebruik te kunnen maken moet het project uiterlijk in april 2027 operationeel zijn

Het behalen van beide deadlines is cruciaal voor de financiële haalbaarheid van het project. Alles valt en staat met het verkrijgen van de benodigde ontheffing en vergunning voor de plaatsing van de step-up transformator en het inkoopstation.

Op dit moment zijn alle onderzoeken ter verkrijging van de ontheffing Wnb afgegeven. De vergunningsaanvraag voor step-up en inkoopstation is ingediend. Na het verkrijgen hiervan is de financial close voorzien in maart/april 2026.

Onzekerheid bestaat er wel over de termijn die nodig is om bijtijds een ontheffing en vergunning te verkrijgen, te meer daar de provincie nog steeds niet heeft bevestigd dat zij over alle noodzakelijke gegevens beschikken om de aanvraag te beoordelen. Gemeente en provincie zijn op de hoogte van de urgentie.

Start aanleg zonneweide

De exploitant is gestart met alle voorbereidingen voor de realisatie van de zonneweide en het kabel tracé. De eerdergenoemde aanpassingen van het tracé worden nu besproken met de netwerkbeheerder ter verkrijging van hun goedkeuring. Daarnaast worden samen met de aannemer de aanpassingen besproken en uitgewerkt en contracten opgesteld inzake de PPA.

De daadwerkelijke start van de bouw van de zonneweide en de aanleg van het tracé is afhankelijk van de te verlenen ontheffing/vergunning en aansluitend de financial close. De exploitant heeft aangegeven pas hierna in staat te zijn de facturen over de achterstallige canon te kunnen voldoen. De zonneweide zal naar verwachting operationeel zijn in het 2^e kwartaal van 2027.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	Initiatief kan niet doorgaan
2.	Achterstallige facturen 2024 en 2025 worden niet betaald



6.3.1.2 Jojohaven

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 een negatieve boekwaarde (meer opbrengsten dan kosten), 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;

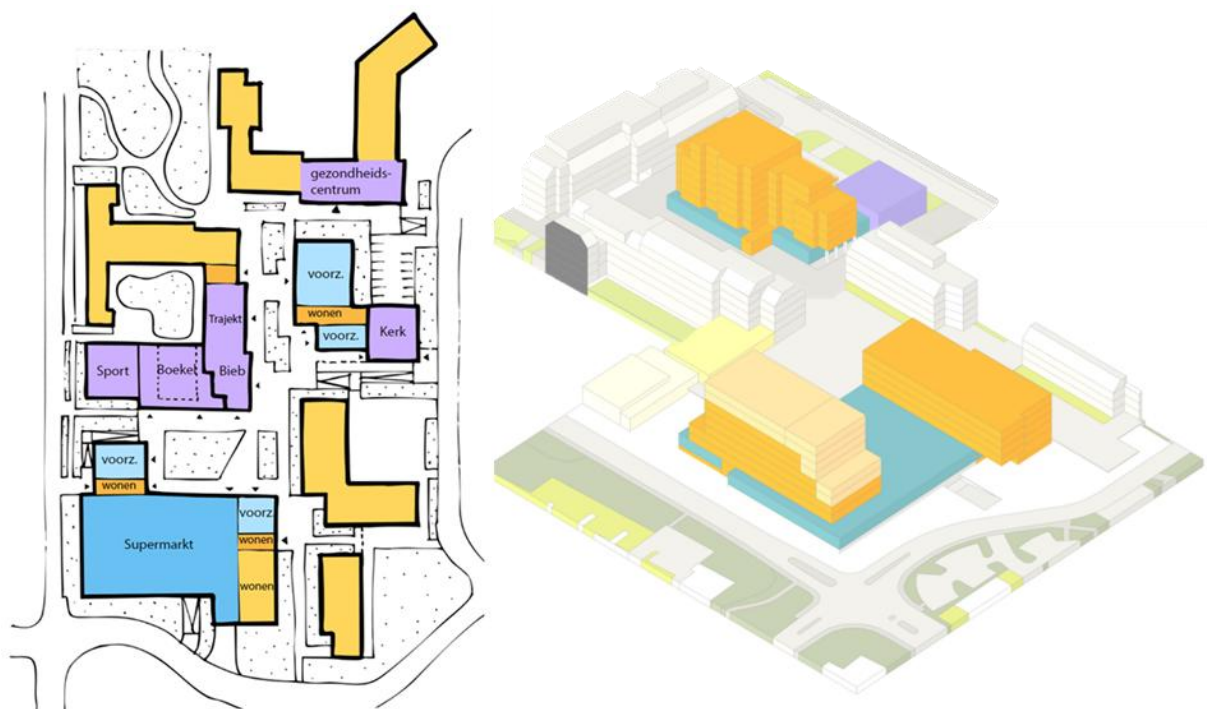


6.3.1.3 Centrumplan de Heeg

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 Wonen, 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 dat de sporthal plaats gaat maken voor een supermarkt met een parkeervoorziening en kleinere winkels, woningbouw en worden maatschappelijke voorzieningen vernieuwd.



Relevante besluiten/documenten

Op 18 juni 2019 heeft het college ingestemd met een integrale ontwikkelrichting voor het centrum van De Heeg. Hierbij werd ervan uitgegaan 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.



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.

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.

Sinds juli 2023 is CRA Vastgoed uit Eindhoven de nieuwe eigenaar van de winkelruimten in het centrum van De Heeg. Samen met hen is er intensief gewerkt aan de doorontwikkeling van de integrale ruimtelijke ontwikkelrichting. Steeds met als doel om te komen tot een integrale kwaliteitsimpuls in de inrichting van het gebied (groen, verharding, verkeerscirculatie, en parkeren), tezamen met investeringen van de eigenaar van het winkelcentrum en investeringen in sport en onderwijs. Al relatief snel in het ontwikkelproces heeft CRA Vastgoed aangegeven dat zij meerwaarde ziet in het breder beschouwen van de opgave. Het gaat dan voornamelijk over het deels heroverwegen van de posities van de bebouwing.

Actualisatie 2025

In mei 2025 is door de gemeenteraad het structuurontwerp centrumontwikkeling De Heeg vastgesteld en daarmee ligt er een stedenbouwkundig kader waarin de diverse functies in samenhang in het gebied zijn gepositioneerd. Hiermee kunnen de verschillende deelprojecten worden opgestart en uitgewerkt, waarbij in 2025 gestart is met een nieuwe gymzaal. Tevens heeft de gemeenteraad opdracht gegeven om de financiële kaders voor dit structuurontwerp uit te werken en een Grondexploitatie vast te laten stellen in het najaar van 2025.

In het najaar van 2025, heeft de ontwikkelaar CRA Vastgoed gemeld dat een supermarkt, als cruciaal onderdeel van een levendig centrum, zich wil vestigen maar wel met een grotere vestiging en met een ruimer parkeeraanbod. Dit heeft ertoe geleid dat er in het najaar van 2025 een heroverweging van het vastgestelde structuurontwerp nodig was omdat een ruimtelijke inpassing van een grotere supermarkt grote impact heeft op de pleinfunctie en de positie van de andere voorzieningen zoals de kerk, de gymzaal en het gemeenschapshuis.



In het najaar van 2025 is daartoe het structuurontwerp aangepast en wordt opnieuw ter besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden. Dit structuurontwerp betekent niet alleen een ruimtelijke verbetering, maar ook een sterke sociale, economische en maatschappelijke impuls voor de wijk, waar in de afgelopen 50 jaar nauwelijks investeringen zijn gedaan. Ook in de omgevingsvisie 2040 wordt het belang van een aantrekkelijke en volwaardig hart van De Heeg benadrukt. Vooral de ontmoetingsfunctie is daarbij van groot belang. De toevoeging van een compleet aanbod aan voorzieningen – op sociaal, maatschappelijk en economisch vlak – en een substantiële uitbreiding van het aantal woningen (met name voor zorgbehoevenden, starters en senioren) bevorderen de doorstroming binnen de wijk.

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 2026.

Besluitvorming centrumplan en grondexploitatie

Met het nieuwe structuurontwerp inclusief een financieel kader ligt er een solide basis om de deelplannen verder uit te werken. Voor de raadsvergadering van maart 2026 is toegewerkt naar een voorstel waarin het structuurontwerp én een grondexploitatie worden voorgelegd voor besluitvorming. In de MJIP is reeds 2,5mio als investering opgenomen, maar door toename van complexiteit en grootte bij de nadere uitwerking en actualisering van de financiële kaders is gebleken dat het oorspronkelijk opgenomen investeringsbedrag ontoereikend is. In het raadsvoorstel zijn daarom ook beslispunten opgenomen voor aanvullende financiering. Daar staat tegenover dat in de beoogde plannen voorzien is in een opwaardering en herpositionering van de gymzaal, een nieuw gemeenschapshuis De Boeckel, een nieuw kerkgebouw en zal de totale ruimtelijke kwaliteit fors is toenemen.

Samenwerking met CRA

De opgestarte samenwerking met CRA Vastgoed, vastgelegd in een intentieovereenkomst zal, na de besluitvorming in de raad over het structuurontwerp en de grondexploitatie, wordt verder verstevigd met een in ontwikkel- en realisatie overeenkomst en wordt fasegewijs gewerkt aan deelprojecten.

Toprisico's

Op basis het in maart door de gemeenteraad vast te stellen structuurontwerp en de financiële kaders 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 Vastgoed
2	CRA zet planvorming (en vernieuwing) niet door (bijvoorbeeld door het uitblijven van een supermarkt): 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 Vastgoed
4.	Blokkade verdere ontwikkeling bij niet verkrijgen van medewerking kerkbestuur

6.3.1.4. Molenweg 71

Projectgegevens

In Amby ligt een bedrijventerrein aan de Molenweg 71 solitair ingesloten in een woongebied. Gezien de opgave in de stad in de Woonvisie Maastricht en Woonprogrammering Maastricht alsook de ligging naast een bestaande woonwagenlocatie lijkt deze locatie uitermate geschikt voor de realisatie van nieuwe woonwagenstandplaatsen. De gemeente heeft de taak om te zorgen voor voldoende standplaatsen (zowel koop als huur) voor woonwagenbewoners.

In december 2024 heeft de gemeente Maastricht daarom dit terrein verworven als strategische aankoop in het besef dat dit een onrendabele investering betreft. Het ontwikkelen van deze locatie tot een nieuwe woonwagenplek leidt in elke denkbare variant tot een (groot) financieel tekort.

De naastgelegen groenstrook was reeds in eigendom van de gemeente en is toegevoegd aan het plangebied.



Het realiseren van woonwagenstandplaatsen op deze locatie is echter geen eenvoudige opgave. De bestemming moet gewijzigd worden en de locatie dient bouwrijp gemaakt te worden. Denk hierbij aan het (her)aanplanten van groen en het voorzien in de benodigde infrastructuur. Het meest op elkaar afgestemde scenario waarin zoveel mogelijk onderdelen van de uitvoering planmatig naast elkaar of direct aansluitend plaatsvinden, levert een minimale planning op van 5 jaar. De standplaatsen zijn in die planning gereed eind 2029.

Relevante besluiten/documenten

- [Gemeente Maastricht - Addendum woonvisie Maastricht 2018: doelgroep woonwagenbewoners](#) (2021) 18 woonwagens
- [Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Maastricht houdende regels omtrent woonprogrammering | Lokale wet- en regelgeving](#) (2021) 18 woonwagens & budget uitvoering woonprogrammering
- [RIB Locaties uitbreiding woonwagenstandplaatsen \(2024\)](#)



- [Schriftelijke vragen CDA \(2025\) - parallel plannen toepassen op uitbreiding standplaatsen kampje Amby en ontwikkeling oude Zonnehof](#)
- [RIB Resultaten woonwagenebehoefteonderzoek \(2025\)](#)
- [Document Maastricht - 06 - Bijlage 1 - Subsidieregeling Sociale Huur Woonwageneandplaatsen - iBabs Publieksporaal \(2023\)](#)
- [Document Maastricht - 14 - Uitvoering motie "meer woonwageneandplaatsen realiseren" - collegevoorstel - iBabs Publieksporaal \(2024\)](#)
- [Collegebesluit Grondaanbieding Molenweg 71 \(2024\)](#)

Actualisatie 2025

In 2025 zijn we aan de slag gegaan met de ontwikkeling van dit terrein. Zo heeft in juni een informatiebijeenkomst plaatsgevonden met omwonenden en zijn de eerste onderzoeken gestart, te denken aan bijvoorbeeld onderzoek naar de aanwezige bomen en de bodem. Ook vind overleg plaats met diverse partijen ten behoeve van het voorlopige ontwerp en het behoefteonderzoek aan woonwageneandplaatsen. Op basis hiervan volgt een voorlopig ontwerp met randvoorwaarden, inclusief eventuele afspraken met de corporaties, dat voorgelegd kan worden ter besluitvorming door College en Raad. Ook de stakeholders en overige participanten worden in dit proces meegenomen.

Verwachte verdere planning:

- Q2 2026 – Besluitvorming college/raad. Na besluitvorming wordt het ontwerp getoetst, wordt het uitgewerkt naar een definitief ontwerp en een planoloog brengt de omgevingsplanactiviteit (OPA) in proces. Tevens starten de eventueel benodigde aanvullende onderzoeken.
- Q4 2026 - Start OPA-procedure en de voorbereiding voor de omgevingsvergunning.
- Q4 2027 - Omgevingsplan onherroepelijk en corporaties vragen omgevingsvergunning aan.
- Q1 2028 - Omgevingsvergunning wordt verleend. Grondoverdracht aan corporatie via een notariële akte. Daarnaast start van het bouwrijp maken van het terrein.
- Q3 2028 - Woningbouwcorporatie start met het aanleggen van de standplaatsen.
- Q2 2029 - Als de standplaatsen gereed zijn kunnen de huur- of koopwoonwagens geplaatst worden. De locatie wordt woonrijp gemaakt.
- Q4 2029 - Eind 2029 wordt, zonder tegenslagen en mits een vloeiende doorloop van alle onderdelen, de locatie in gebruik gegeven.

Risico's

1. Procedures zoals bezwaar en beroep zorgen voor lange doorlooptijd en kosten

Naar verwachting zullen er bezwaren worden ingediend tegen de voorgenomen plannen, dit kan men doen op het moment dat vergunningen worden bekendgemaakt. De gemeente moet de vergunning dan heroverwegen en zienswijzen meewegen in het definitieve besluit. Als men het niet eens is met dit besluit dan kan beroep ingesteld worden bij de rechtbank. Hierdoor wordt de doorlooptijd langer en de kosten hoger. Vanaf het begin wordt participatie zo zorgvuldig mogelijk vormgeven om dergelijk bezwaar e/o beroep waar mogelijk te voorkomen.

2. Grondexploitatie wordt niet vastgesteld. Oorzaak extreem hoge kosten voor de realisatie van de woonwageneandlocatie

Van riolering tot data, van warmtepompen tot verlichting, alles moet worden aangelegd door de gemeente. Regels rondom de bouw veranderen doorlopend, denk aan stikstofberekeningen. Maar het is ook mogelijk dat de bouwregels worden aangepast omdat de huidige regelgeving niet voldoet. Als dit gedurende het traject gebeurt, kan dat (sterk) kostenverhogend werken. Daarnaast kunnen we te maken krijgen met nadeelcompensatie als gevolg van deze ontwikkeling. Ook dit kan flink kostenverhogend werken. Zodra meer duidelijkheid bestaat over het ontwerp kan een risicoanalyse nadeelcompensatie uitgevoerd worden.



3. Verkeerskundige problemen door de bestaande wegenstructuur

De Molenweg is een smalle weg en toeristische route aan de rand van de stad waar geen mogelijkheid bestaat om de bestaande infra te verbreden. Ook zijn de aanliggende straten, waaronder de Appelhegge, niet ingericht op veel extra verkeer. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat er een extra ontsluiting nodig is aan de Molenweg voor dit plan, iets waar de gemeente Maastricht al vele jaren zeer terughoudend in is als gevolg van de druk bezochte recreatieve route die hier bestaat. Er zal goed moeten worden onderzocht hoe het plan verkeerskundig op de wijk gaat drukken en welke aanvullende maatregelen nodig zijn voor een goede verkeersveiligheid.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Procedures zoals bezwaar en beroep zorgen voor lange doorlooptijd en kosten
2	Grondexploitatie wordt niet vastgesteld. Oorzaak extreem hoge kosten voor de realisatie van de woonwagenlocatie
3	Verkeerskundige problemen door de bestaande wegenstructuur

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025
Molenweg 71	€ 71.414

6.3.1.6 Resultaten MVA

	Reële risico inschatting	Boekwaarde per 31.12.2025 geboekt naar balans
Lanakerveld Bedrijventerrein	466.052+PM	
Jojohaven	PM	
Centrumplan De Heeg	PM	
Molenweg 71	PM	
TOTAAL	466.052 + PM	2.623.616

De plannen behorende tot de MVA hebben nog geen vastgesteld financieel kader en beschikken 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 € 466.052 + PM.



6.3.2 ONDERHANDEN WERK (OHW)

6.3.2.1 Brightlands MHC Plandeel 1

Plangegevens

Zoals reeds aangegeven 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 is meegenomen en dus ook dit onderdeel van de beoogde kwaliteitsverbetering van de openbare infrastructuur aanstaande is (zie hierna onder Actualisatie 2025).

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.



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.
- Raadsbesluit inzake *Doorontwikkeling Brightlands Maastricht Health Campus* d.d. 25 november 2025, waarbij is ingestemd met het afsluiten van de huidige grondexploitatie Randwyck Noord.

Actualisatie 2025

In paragraaf 3.3.2 is toegelicht dat de vier gebiedspartners in mei 2024 aan twee externe adviseurs opdracht hebben verleend om de haalbaarheid van één integrale aanpak voor de Brightlands Maastricht Health Campus (zowel de fysieke als de economische ontwikkeling) met een bijbehorend verdien- en governance-model nader uit te werken in een integraal businessplan.

Die opdracht heeft geresulteerd in het adviesrapport ‘Businessplan Maastricht Campus 2026-2035’, dat in maart 2025 werd opgeleverd. Op basis van dat adviesrapport onderzoeken de partners momenteel in een vervolgfase of en op welke wijze hieraan gezamenlijk uitvoering kan worden gegeven. Deze vervolgfase dient te zijn afgerond in maart 2026.

Op basis daarvan hebben de vier partners besloten om in een vervolgfase nader te onderzoeken of en op welke wijze zij gezamenlijk uitvoering kunnen geven aan het adviesrapport. De afspraken tussen de gebiedspartners welke als slotstuk van de vervolgfase worden gemaakt, zullen naar verwachting tussen maart en mei 2026 in een samenwerkingsovereenkomst worden vastgelegd.

Onderdeel van de afspraken betreft de opstelling van een nieuw ruimtelijk masterplan, met onder andere een gewijzigde visie op de herinrichting van de openbare ruimte dan aangegeven in de Structuurvisie uit 2014. Een nieuwe visie die ook zal vragen om significante wijzigingen ten opzichte van de eerdere planontwerpen, o.a. voor Plandeel 1. Het ontwerp voor de doortrekking van de Groene Loper dat in 2025 tot stand is gekomen en dat vroeg om een aanpassing van de zogenoemde ‘kop van de T’, laat dat voor een deel al zien. In paragraaf 3.3.2 is daar reeds op ingegaan, met de conclusie dat de huidige grondexploitatie Randwyck zal worden afgesloten, conform het raadsbesluit van 25 november jl.

Wat de gevolgen voor de herinrichting van Plandeel 1 exact betekenen is in deze fase nog niet te zeggen, en daarom is het niet opportuun om daarop vooruit te lopen. Om die reden 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 2024.

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



#	Omschrijving risico
1	Uitvoeringsrisico tijdens werkzaamheden(o.a. verplaatsing bouwbureau azM, kabels en leidingen, etc.)
2	Aanbesteding niet mogelijk binnen geraamde budget
3	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 € 1.245.000 + PM.

Toprisico's Plandeel 1 Water (project Gemeente)

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

Aangezien 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 2025. Het reële scenario omvat vooralsnog een sluitend plan rekening houdend met de getroffen voorziening. Dit plan heeft per 31.12.2025 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 01.01.2026 voor het plan BL MHC – Plandeel 1 gelijkgesteld aan het resultaat. Het resultaat bedraagt € 0 rekening houdende met de getroffen voorziening.

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



31.12.2025 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 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
BL MHC – Plandeel 1	0	7.033.922	7.033.922	1.245.000	0
BL MHC – Plandeel 1 water	0	824.111	824.111	75.500	0

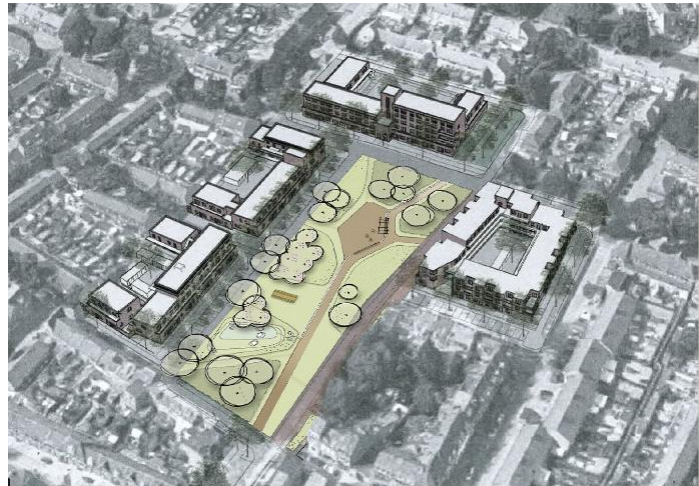


6.3.2.2 Blauwe Loper

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 2024 de nieuwbouw van Servatius opgeleverd. Het gaat hierbij om betaalbare huurappartementen, die deels ook geschikt zijn voor zorg-/levensloopbestendige bewoning alsmede een huiskamerfunctie in de buurt van het park en vier woonwerkwoningen.

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 2025

De aanleg van de Blauwe Loper en het park is in 2024 gerealiseerd. Op 16 juni 2024 vond de officiële opening plaats. De laatste werkzaamheden in het park, te weten aanleg openbare verlichting, worden naar verwachting in 2026 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. In 2025 is een eerste verkenning gedaan naar de mogelijkheden van invulling. In afwachting daarvan is het perceel afgesloten middels een schutting, zodat het mooi afgewerkt uit ziet. In 2026 e.v. wordt de invulling verder vorm gegeven en met de ontwikkelkosten dient rekening te worden gehouden in het project Blauwe Loper. De kosten voor het daadwerkelijk inrichten van het perceel zijn afhankelijk van de keuzes en dienen nog in beeld te worden gebracht.

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.

6.3.3 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. Een aantal opgaven blijken in de praktijk ingewikkelder te zijn dan vooraf ingeschat, waardoor er meer tijd nodig is om te komen tot realisatie. De oorzaken hiervan moeten zowel bij de initiatiefnemer alsook binnen de gemeente gezocht worden, te denken valt dan aan: haalbaarheid, ruimtelijke wensen, beleidsregels die contrair zijn, financiële draagkracht bij de corporaties etc.

Bij afronding van deze laatste evaluatie zijn de afspraken over herstructurering met de corporaties voor de periode 2022-2026 opgenomen in de zogenaamde meerjarige prestatieafspraken. De prestatieafspraken zijn in 2022 voor de eerste keer meerjarig gesloten en hebben een looptijd tot en met 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 met de corporaties afspraken op hoofdlijnen opgenomen in deze prestatieafspraken.

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 samen 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 Rivierenstraat, Kasteel Cartielstraat
- Limmel Kopblok Balijeweg



- Wittevrouwenveld Bauduinstraat fase 2
- De Heeg : Centrumplanontwikkeling
- Mariaberg De Blauwe loper
- Centrumplan 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 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 is een programma en uitvoeringsplannen vastgesteld. Hiermee worden de urgente opgaves en kansen aangepakt. 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 2025

Voor de jaarschijf 2025 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 2025:

- 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 nieuwe afspraken en 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 bij 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.

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 kader stellend 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.
- Prijsoprijvende kwaliteitseisen vanuit de gemeente

Toprisico's

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

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



6.3.4 CAMPUS RANDWYCK

Campus Randwyck

Zoals hiervoor in paragraaf **3.3.2. (Randwyck-Noord)** is toegelicht heeft de gemeenteraad op 16 december 2025 ingestemd met het afsluiten van de huidige grondexploitatie Randwyck Noord.

Tevens is besloten om de eerder reeds gereserveerde financiële middelen voor de campus te bestemmen voor de uitwerking en realisatie van een zestal deelprojecten in het gebied, zijnde:

1. Het doortrekken van de Groene Loper over de campus;
2. het verbeteren van de bereikbaarheid van de campus vanaf de A2;
3. het realiseren van alternatieve parkeervoorzieningen voor het maaiveld-parkeren;
4. het ontwikkelen van passende bedrijfsruimte en faciliteiten voor kennisintensieve bedrijvigheid;
5. de modernisering van treinstation 'Maastricht Randwyck';
6. het realiseren van een mix van werk- en woonfuncties op en aan de rand van de campus.

Onderstaand volgt een update van die deelprojecten.

1. *Doortrekken Groene Loper*

Om de campus, Randwyck en het zuidelijk deel van Maastricht voor fietsers en wandelaars 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 nauw overleg met de gebiedspartners Maastricht UMC+ en Universiteit Maastricht, is dat ontwerp in 2025 verder uitgewerkt. Het resultaat ultimo 2025 was een Definitief Ontwerp, dat ervoor zorgt dat de campus groener, beter en veiliger bereikbaar wordt voor fietsers en wandelaars en aantrekkelijker voor studenten, professionals en bewoners.

De doorgetrokken Groene Loper komt te liggen tussen de spoorwegovergang (Bloemenweg) en het hart van de campus, tussen het MECC en Maastricht UMC+. De doorgetrokken Groene Loper bestaat uit twee delen die geïntegreerd zijn in één ontwerp:

- 2) Het eerste tracéonderdeel loopt vanaf de zuidkant van de huidige Groene Loper, onder de John F. Kennedysingel, over de parkeerplaats (P2) en over de Gaetano Martinolaan naar ingang Noord van het Maastricht UMC+. Dit deel komt voor rekening van de gemeente Maastricht.
- 2) Het tweede tracéonderdeel (in het verleden ook wel aangeduid als de "Kop van de T") loopt over de huidige weg van station Randwyck, via de Joseph Bechlaan en de Johan Willem Beyenlaan, tot aan de Randwycksingel in westelijke richting en de Dr. Tanslaan in zuidelijke richting. De kosten voor dit onderdeel komen in gelijke mate voor rekening van de gemeente Maastricht, Maastricht UMC+ en Universiteit Maastricht.

Het Technische Ontwerp (bestek en bestekstekeningen) is in januari 2026 vastgesteld en momenteel wordt de start van de Europese, openbare aanbesteding voorbereid. Publicatie van de uitvraag zal in maart plaatsvinden, waarna gunning respectievelijk contractering van de aannemer is voorzien eind mei/juni 2026. Vervolgens kan de aannemer starten met de werkvoorbereiding en wordt verwacht dat na de bouwvak (dus september 2026) met de gefaseerde uitvoering wordt begonnen.

2. *Verbeteren bereikbaarheid van de campus vanaf de A2*

Tijdens de ochtendspits komt veel verkeer vanuit het noorden over de A2 dat direct na de Koning Willem-Alexandertunnel afrit 55 (Maastricht-Zuid) neemt. Achter deze afrit zitten diverse bestemmingen op de campus, zoals het Maastricht UMC+, de Universiteit Maastricht en het MECC. Vanwege de grote



verkeersstroom op deze route ontstaan er regelmatig files op de afrit. Die files leiden vervolgens tot terugslag op de A2 hoofdrijbaan, waardoor het verkeer voor de Koning Willem-Alexandertunnel gedoseerd moet worden om file in de tunnel te voorkomen (dit in verband met het waarborgen van de veiligheid in de tunnel). Hierdoor wordt een groot deel van de capaciteit van de tunnel tijdens de ochtendspits niet optimaal gebruikt en ontstaan er ook files ten noorden van de tunnel. Om dat knelpunt op te lossen, dienen A2-afslag 55 en de ontsluitingen op de Oeslingerbaan aangepast te worden, inclusief het realiseren van een nieuwe toegangsweg naar de geplande parkeervoorzieningen van Maastricht UMC+ en Universiteit Maastricht. In 2025 is daartoe een projectvoorstel opgesteld, samen met Rijkswaterstaat en de Provincie Limburg, wat is ingediend bij de minister van IenW. In dat voorstel zijn de totale projectkosten geraamd op € 38,72 miljoen (incl. btw), waarbij voor het gemeentelijk aandeel reeds € 15,00 miljoen (incl. btw) is gereserveerd.

Op basis van genoemd projectvoorstel heeft de minister van IenW begin januari 2026 eenmalig een bedrag van € 19,00 miljoen inclusief BTW gereserveerd voor de toegang van de Brightlands Maastricht Health Campus, bestaande uit onder meer afrit 55 van de A2. Daarmee kan het project starten om de doorstromingsproblemen op deze belangrijke locatie op te lossen en de bereikbaarheid van de Brightlands Maastricht Health Campus structureel te verbeteren. Deze investering legt daarmee een stevig fundament voor verdere groei van de campus en de kenniseconomie in Maastricht.

3. Realiseren alternatieve parkeervoorzieningen

Om op termijn meer ruimte te maken voor groen, water en nieuwe kantoorlocaties, dienen in het campusgebied maaiveldparkeerplaatsen te vervallen.

Op korte termijn verdwijnen er als gevolg van het realiseren van de Groene Loper parkeerplaatsen op de P2-locatie en (betaald straatparkeren) aan het Duboisdomein en de Gaetano Martinolaan. Om in voldoende parkeerplaatsen te kunnen blijven voorzien voor de aanwezige bedrijven en organisaties in het gebied, alsook voor de bezoekers van onder andere het MECC tijdens de piekdagen, zullen nieuwe parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, met name in het zuidoosten van de campus. Maastricht UMC+, Universiteit Maastricht en de gemeente gaan daarover passende afspraken maken.

4. Passende bedrijfsruimte en faciliteiten voor kennisintensieve bedrijvigheid

Een belangrijke uitdaging voor de Brightlands Maastricht Health Campus is het ondersteunen van bestaande startups én het bieden van fysieke ruimte voor nieuwe ondernemingen. In de vroege fase worden startups in health & life science gehuisvest in de huidige twee incubatoren (fase I, MakerSpace met gedeelde lab-faciliteiten en kantoren; en fase II, eigen kantoren al dan niet in combinatie met een eigen lab). Voor doorgesloede startupbedrijven (de zogenaamde scale-ups) dient een accelerator (fase III, eigen compartiment met kantoren en labs) gerealiseerd te worden. Het doorschuiven van bedrijven naar deze nieuw te realiseren acceleratorvoorziening levert ruimte op om nieuwe spin-outs/ startups te huisvesten in de bestaande incubatoren.

Nieuwbouw van een accelerator is door de stikstofproblematiek en netcongestie voorlopig niet aan de orde, waardoor deze voorziening binnen een bestaand pand gerealiseerd moet worden. We onderzoeken welke panden hiervoor geschikt kunnen zijn (waaronder het pand aan de Gaetano Martinolaan 63-65). Samen met UM wordt een financieel/juridische verkenning uitgevoerd om te onderzoeken waar een accelerator gevestigd kan worden. Tevens wordt onderzocht of met steun vanuit de RegioDeal zogenaamde 'Innovation and Learning Labs' kunnen worden gerealiseerd waar studenten van mbo, hbo en universiteit samenwerken met (MKB) bedrijven. Tevens wordt in dit kader geïnventariseerd of bestaande lab-faciliteiten bij bedrijven opengesteld kunnen worden voor startende en doorgroeiende bedrijven.



5. *Modernisering van treinstation 'Maastricht Randwyck'*

Om meer bewoners, studenten, werknemers en bezoekers op en rondom de campus te verleiden gebruik te maken van de trein, willen we het station opwaarderen tot een aantrekkelijker treinstation. Een station dat de groeiende stroom van reizigers optimaal faciliteert met horecavoorzieningen, comfortabele wachtruimtes, overzichtelijke en veilige looproutes, voldoende fietsparkeerruimte en een vlotte overstap op bus of (deel)fiets. Met ondersteuning van externe adviseurs is een zogenaamd 'handelingsperspectief' voor station Maastricht Randwyck opgesteld. Op basis hiervan zijn we in gesprek met NS en ProRail over de wenselijke aanpassingen en noodzakelijke investeringen.

Daarnaast is de wens geboren om de huidige naam van het treinstation *Maastricht Randwyck* te wijzigen in 'Maastricht Brightlands', zodat deze meer aansluit bij het profiel van de locatie, zijnde de Brightlands Maastricht Health Campus. De huidige naam Maastricht Randwyck sluit niet aan bij de huidige positie en functie van het station en de identiteit van het gebied rond het station.

Mede namens onze partners bij de doorontwikkeling van de Brightlands Maastricht Health Campus, zijnde Maastricht UMC+, Universiteit Maastricht, Provincie Limburg, Brightlands Maastricht Health Campus B.V. en MECC Maastricht – hebben we in februari 2025 een verzoek tot naamswijziging ingediend bij de stationsnamencommissie van ProRail/NS.

Nadat NS en ProRail met het verzoek voor deze naamswijziging in mei 2025 hadden ingestemd ontvingen we begin januari 2026 een concrete offerte voor de benodigde werkzaamheden voor de naamswijziging, bestaande uit onder meer:

- o Het aanbrengen van alle noodzakelijke wijzigingen in alle data-voorzieningen van de gegevensketens van ProRail en vervoerders (DCRI);
- o De fysieke vastlegging van de nieuwe benamingen op de stationslocatie (borden, etc.).

Eind januari is opdracht verleend, op basis waarvan ProRail is gestart met de voorbereiding. ProRail streeft ernaar de werkzaamheden voorafgaand aan de ingangsdatum van de nieuwe dienstregeling 2026 (deze gaat medio december 2026 in) af te ronden.

6. *Realiseren van een mix van werk- en woonfuncties op en aan de rand van de campus.*

De campus is niet alleen een plek voor innovatie, maar ook een aantrekkelijke, levendige en dynamische locatie om prettig te werken en te wonen. Met name de randen van de campus worden ontwikkeld tot een gemengd stedelijk gebied met een mix van voorzieningen en een hoge ruimtelijke kwaliteit. Aantrekkelijke locaties hiervoor zijn de voormalige voetbalvelden aan de Demertdwarstraat in Heer, het noordwestelijke deel van de campus (langs de Randwycksingel) en het Walter Hallsteinplein.

Bedoelde locatie aan de Demertdwarstraat kan met haar ligging langs de snelweg en in de directe nabijheid van het treinstation worden ontwikkeld als de oostelijk entree van de campus, een gemengd stedelijk gebied met een mix van voorzieningen en een hoge ruimtelijke kwaliteit. Als onderdeel van het reeds door de gemeenteraad vastgestelde IHP is in 2025 gestart met de ontwikkeling van de sporthal-Oost op een deel van locatie. De locatie is bovendien bij uitstek geschikt om als oostelijke 'campuspoort' te functioneren. In combinatie met de nieuwe sporthal kunnen diverse andere stedelijke voorzieningen worden gerealiseerd, zoals campus-gerelateerde bedrijvigheid, wonen en een park met ruimte voor waterbuffering. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt de sporthal als het ware een niveau 'opgetild' waardoor er een parkeervoorziening onder de sporthal aangelegd kan worden. De meerkosten voor de verhoogde aanleg van de sporthal kunnen worden terugverdiend binnen de integrale planontwikkeling. Op het moment dat deze ontwikkeling verder vorm heeft gekregen zal de gemeenteraad een separaat voorstel en bijbehorende grondexploitatie worden voorgelegd.



Meer centraal gelegen op de campus betreft het de zogenaamde 'P0-locatie' op het Walter Hallsteinplein. Beoogd is om hier campus-gerelateerde bedrijvigheid en voorzieningen in de plint en daarboven woonruimte voor studenten, zorgprofessionals en onderzoekers te realiseren. Ook het noordwestelijke deel van de campus, met name het kantorengedebied ten westen van het MECC, zal stap voor stap getransformeerd worden naar een levendig onderdeel van de campus, waarbij voorzieningen en wonen een bijdrage leveren aan een aantrekkelijke werkomgeving.

Met betrekking de hiervoor genoemde deelprojecten hebben nog geen risicoanalyses plaatsgehad, die zullen later en separaat, als onderdeel van de desbetreffende uitwerkingen, worden opgepakt.

6.4 Resultaten en conclusies

		reële risico inschatting	Benodigde weerstandscapaciteit	Boekwaarde 31.12.2025 (voor MVA geboekt naar balans)
6.3.1	Materiële vaste activa (MVA)	466.052 + PM	466.052 + PM	
6.3.2	OnderHanden Werk (OHW)	1.395.500 + PM	0	
6.3.3	Herstructurering Gebiedsgerichte Aanpak 2022-2026	350.000	0	
6.3.4	Campus Randwyck	PM	PM	
TOTAAL		2.211.552+ PM	466.052 + PM	2.623.616

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 via 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 € 2.211.552 + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de overige plannen Ontwikkeling is bepaald op € 466.052 + PM. Dit bedrag wordt meegenomen voor het bepalen van de totale benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties en het weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 10).

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



7. DEELNEMINGEN

7.1 Inleiding

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

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

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

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

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

7.2 Uitgangspunten

In relatie tot de gebiedsontwikkeling, kent de gemeente één deelneming:

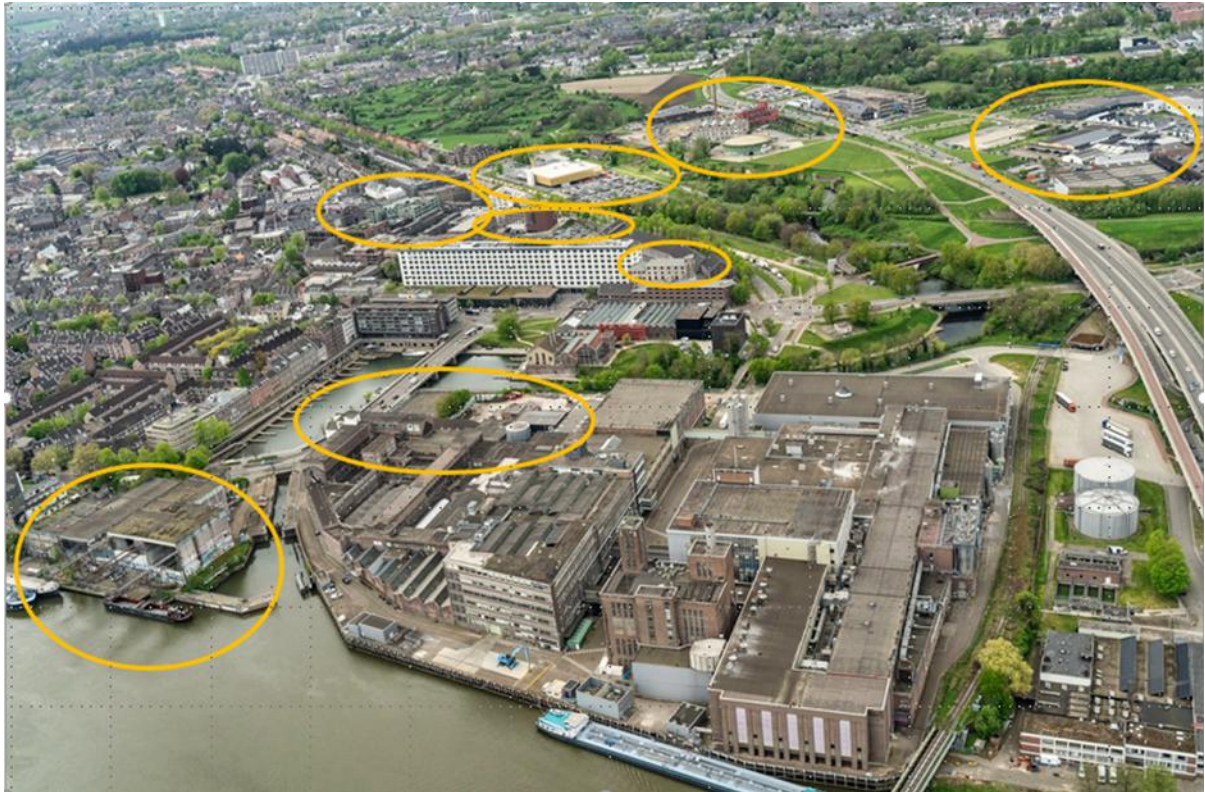
- de Wijk OntwikkelingsMaatschappij Belvédère B.V. (WOM Belvédère);

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.



7.3 Toelichting, resultaten en toprisico's deelnemingen

7.3.1 BELVÉDÈRE



Vooraf

De tekst in dit hoofdstuk is afgeleid van de tekst van het raadsstuk 'Stand van zaken programma Belvédère en grondexploitatie 2026' zoals dat in juni 2026 door uw raad is behandeld.

Van plan tot realisatie

De gebiedsontwikkeling Belvédère in Maastricht startte in 1999 en is inmiddels 25 jaar onderweg. Het project laat zien dat grootschalige gebiedsontwikkeling vraagt om zowel lange adem en flexibiliteit als het vasthouden aan kernprincipes. Het noordwesten van de stad is getransformeerd tot een levendig stadsdeel waarin wonen, werken, horeca, cultuur en recreatie samenkomen, met behoud van industrieel erfgoed en een sterke internationale uitstraling.

In de beginfase rond 2000 werd uitgegaan van bevolkingsgroei en een omvangrijk programma, waaronder circa 4.000 woningen en diverse voorzieningen. In samenwerking met private partners werd hierin fors geïnvesteerd. Na de economische crisis en gewijzigde demografische verwachtingen werd het plan in 2011 bijgesteld en bleef de gemeente als enige aandeelhouder van de ontwikkelingsmaatschappij achter.

De herijkte visie op het gebied, *"Het Antwoord van de Sphinx"* uit 2013 vormt sindsdien de leidraad. Vanaf 2014 heeft het gebied een sterke ontwikkeling doorgemaakt: industriële gebouwen zoals het Eiffelgebouw kregen nieuwe functies, infrastructuur werd aangepast en nieuwe woongebieden en groen (zoals het Frontenpark) werden gerealiseerd.



Tot nu toe zijn bijna 1.000 woningen gebouwd en meer dan 100.000 m² industrieel erfgoed herbestemd. Ook is een cultuurcluster ontwikkeld in het Sphinxkwartier. Hiermee is Belvédère uitgegroeid tot een belangrijk en onderscheidend stadsdeel en blijft het een speerpunt in de stedelijke ontwikkeling van Maastricht.

In 2026 vervolgen we de gebiedsontwikkeling met een aantal omvangrijke en beeldbepalende ontwikkelingen.

De grex van Belvédère bestaat uit 5 deelgrexen.

7.3.1.1 Grex 1 - Sphinxkwartier

Het Sphinxkwartier vormt het hart van de gebiedsontwikkeling. In de deelgebieden Sphinx Zuid en Lindenkruis is de woningbouw grotendeels gereed. Hier zijn circa 400 woningen gerealiseerd in een mix van huur- en koopsegmenten, waaronder ook 3 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)-projecten. De openbare ruimte is afgerond en grotendeels overgedragen aan de gemeente.

De focus verschuift hier naar beheer en verbetering van de leefomgeving. De gemeente investeert in verduurzaming en waar nodig herstel van het gebouw De Brandweer, verdere vergroening (zoals gevelplantsoenen), waarmee de kwaliteit en uitstraling van het gebied verder wordt versterkt. Ook is de oorspronkelijke verkeersopzet in Sphinx Zuid hersteld, waarbij voetgangers centraal staan en autoverkeer ondergeschikt is.

In Sphinx Noord ligt het accent op gebiedstransformatie en exploitatie. Het gebied bevat een mix van bestaande gebouwen, nieuwe ontwikkelingen en de exploitatie van de parkeerplaats Sphinx tot en met 2027. Dit is een 1 jaar langer dan vorig jaar gedacht. Voor wat betreft het Eiffelcomplex: alle ruimtes zijn verhuurd of in erfpacht uitgegeven, waardoor sprake is van stabiele inkomsten en continu gebruik.

Een cruciaal project binnen dit deelgebied is de herontwikkeling van parkeerterrein P Sphinx, ook wel het "Sluitstuk van de Sphinx" genoemd. Dit project vormt de laatste grote ontwikkelopgave in het Sphinxkwartier. De ambitie is om een aantrekkelijke, duurzame en groene wijk te realiseren met een divers woningaanbod, hoogwaardige openbare ruimte en voorzieningen zoals een ondergrondse parkeergarage en fietsenstalling. De ontwikkeling verloopt via een tenderprocedure waarin kwaliteit vooropstaat, met nadruk op vergroenen, verrassen en verlevendigen/ontmoeten. De gunning van het winnende plan wordt eind 2026 verwacht. De grex van dit deelplan sluit met een voordelig exploitatieresultaat van € 4,34 miljoen (eindwaarde in 2030). E.e.a. conform raadsbesluit van 27 mei 2025.

Daarnaast speelt de herontwikkeling van het Landbouwbelang (The M) een belangrijke rol. Dit monumentale complex wordt getransformeerd tot een multifunctioneel gebied met woningen, onderwijs, cultuur, horeca en sport. Na aanpassingen in het programma blijft de kern van het plan behouden. De ontwikkeling draagt sterk bij aan het activeren van het gebied langs de Maas en de verbinding met de binnenstad. De uitgifte vertraagt met 1 jaar, waardoor de rentekosten toenemen. Verder hebben we plankosten opgehoogd in verband met zittende gebruikers. Dit alles heeft een negatief effect op het exploitatieresultaat.

Een onderdeel van herontwikkeling van de locatie Sappi Zuidwest is de aanleg van de Verlengde Maasboulevard. Op deze manier kunnen we de Maasboulevard verlengen richting de Fransensingel en zo het autoverkeer van Bassinbrug afhaken. Het gebied rond de Bassinbrug en de Boschstraat wordt autolouwer en dat verbetert weer de verblijfskwaliteit in het gebied.. Dit jaar zijn in de grex van dit deelplan een aantal infrastructurele maatregelen toegevoegd die onderdeel uitmaakten van de scope van het



Tramtracé Maastricht Hasselt: herinrichting Maasboulevard richting tunnelmond, herinrichting Boschstraat Noord, inpassing bushaltes Boschstraat en Mosae Forum en reconstructie Van Hasseltkade.

Het resultaat van deelgrex Sappi Zuidwest verslechtert hiermee met € 5,4 miljoen ten opzichte van 2025.

Deze ingreep biedt kansen, waaronder woningbouw op Sappi Zuidwest en de toekomst van de Bassinbrug. De ontwikkeling van de woningbouwlocatie is afhankelijk van het ontwerp van de Verlengde Maasboulevard en de toekomst van de Bassinbrug of een eventuele nieuwe verbinding, maar ook van de werking van Het Bassin.

Het Bassin is een cruciale schakel binnen de gebiedsontwikkeling. De historische binnenhaven ligt centraal tussen verschillende deelprojecten en heeft potentie voor horeca, cultuur en recreatie. Daarom wordt gewerkt aan een integrale toekomstvisie waarin onder meer inrichting, functies, mobiliteit en economische kansen worden uitgewerkt. Deze visie zal ook input zijn voor de woningbouwontwikkeling en de toekomst van de Bassinbrug.

7.3.1.2 Grex 2 - Frontenpark:

Het Frontenpark en Radiumgebied ontwikkelen zich tot een onderscheidend onderdeel van Belvédère, waarin natuur, erfgoed en stedelijke functies samenkomen. Het gebied kenmerkt zich door een 'ruwe' en ongepolijste uitstraling, waarbij voormalige industriële terreinen en vestingwerken een nieuwe betekenis hebben gekregen.

Belangrijke projecten binnen dit gebied zijn:

Het LAB-gebouw wordt gebruikt voor creatieve en recreatieve functies. Het gebouw wordt stapsgewijs hersteld en verduurzaamd. Het Kunstfront, waar 2 ontwerp- en architectuurbureaus zich hebben gevestigd. De ruimtes op de begane grond worden ingezet als ruimtes voor broed- en vrijplaatsen; het gaat dan om initiatieven uit het culturele veld die een maatschappelijk belang dienen. Uw gemeenteraad heeft 26 mei 2026 (onder voorbehoud; bij het indienen van dit raadsvoorstel nog niet bekend) het raadsvoorstel hierover aangenomen. Bij een positief besluit kunnen de eerste gebruikers vanaf de zomer 2026 gefaseerd hun intrek nemen in de verschillende panden.

Het Radiumplein is ingericht als openbaar verblijfsgebied en ruimte biedt aan evenementen.

De Gashouder is een project momenteel in uitvoering binnen dit gebied. Dit monumentale gebouw wordt eerst constructief hersteld en toegankelijk gemaakt. Om de Gashouder daarna te kunnen inzetten voor evenementen is het aanbrengen van een aantal voorzieningen, zoals basisverlichting, basisvoorzieningen voor de montage van licht en geluid, beperkte akoestische en ventilatievoorzieningen en het aanbrengen van een rubberen vloer, nodig. Deze maatregelen waren vorig jaar niet voorzien en qua kosten niet opgenomen in de grondexploitatie. Vervolgens zullen werkzaamheden uitgevoerd gaan worden om het gebouw te conserveren: volledig schilderen van de buitenkant en beperkt aan de binnenkant. Hierna kan de Gashouder weer in gebruik worden genomen.

De Stadsweide ontwikkelt zich tot een belangrijke evenementenlocatie. Grote evenementen dragen bij aan de zichtbaarheid van het gebied en genereren economische spin-off voor de stad, bijvoorbeeld door extra bezoekers en overnachtingen. Daarmee wordt het Frontenpark niet alleen een recreatief gebied, maar ook een economisch en cultureel knooppunt.



Ook natuurontwikkeling blijft een belangrijk thema, bijvoorbeeld bij de restauratie van Kazemat-A, waarbij rekening wordt gehouden met beschermde diersoorten en biodiversiteit. De uitvoering en financiering hiervan gebeurt door de gemeente.

7.3.1.3 Grex 3 – Bosscherveld

In Bosscherveld verloopt de ontwikkeling minder voorspelbaar. Het Retailpark Belvédère wordt sterk beïnvloed door externe factoren, met name de stikstofproblematiek. Hierdoor is grootschalige retailontwikkeling momenteel niet haalbaar en worden initiatieven per geval beoordeeld.

Op het bedrijventerrein Bosscherveld spelen diverse knelpunten, zoals bodemverontreiniging, stikstofbeperkingen en beperkte capaciteit op het elektriciteitsnet. Hierdoor verlopen ontwikkelingen traag en is er onzekerheid over de uiteindelijke invulling. Sommige kavels worden tijdelijk niet actief ontwikkeld, terwijl andere opnieuw in de markt worden gezet.

Daarnaast omvat deze GREX tijdelijk beheer van vastgoed bijvoorbeeld aan Het Rondeel, aan de Bosscherweg, in Bosscherveld, ligplaatsen voor woonboten in de Zuid-Willemsvaart, de parkeerplaats Fort Willem en enkele bedrijfspanden, waarbij panden worden verhuurd of strategisch worden ingezet in afwachting van definitieve ontwikkeling. In januari 2026 is de gemeenteraad akkoord gegaan met de aankoop van de Cabergerweg 5-7 voor € 1,2 miljoen.

7.3.1.4 Grex 4 – Algemeen

Naast fysieke ontwikkelingen speelt communicatie een belangrijke rol. Samen met betrokken partijen wordt actief geïnvesteerd in betrokkenheid van bewoners en ondernemers, onder andere via bijeenkomsten, nieuwsbrieven en online platforms.

De samenwerking met de Stichting Sphinxkwartier is hierbij essentieel. Door gezamenlijke initiatieven, evenementen en branding wordt het gebied gepositioneerd als een aantrekkelijk stedelijk milieu. Dit draagt bij aan draagvlak en interesse van bewoners, bezoekers en investeerders.

Hoewel deze inspanningen bijdragen aan de kwaliteit van het gebied, brengen ze ook kosten met zich mee. Door de omvang en complexiteit van de opgaven doe er nog aankomen blijven de algemene kosten hoog tot en met 2030, het einde van de looptijd van de grex.

7.3.1.5 Grex 5 – Tramproject

Het tramproject Maastricht–Hasselt is stopgezet nadat de Vlaamse overheid zich terugtrok. De Nederlandse partners hebben een juridische procedure gestart en zijn in eerste instantie in het gelijk gesteld. Er loopt echter nog een hoger beroep, waardoor de definitieve uitkomst nog onzeker is.

Hoewel dit dossier financieel relevant kan zijn, heeft het geen directe impact op de grondexploitatie van Belvédère, omdat alle kosten en opbrengsten verrekend worden met de Nederlandse partners.

7.3.1.6 Conclusie

De gebiedsontwikkeling Belvédère laat in 2026 een gemengd en overwegend positief beeld zien. In het Sphinxkwartier verschuift de focus van realisatie naar kwaliteit en beheer, terwijl in andere gebieden nog belangrijke ontwikkelstappen moeten worden gezet. Grote projecten zoals het Sluitstuk van de Sphinx, The M en de Verlengde Maasboulevard bepalen de verdere koers.



Tegelijkertijd zorgen externe factoren – zoals stikstofregulering, infrastructuurkeuzes en marktomstandigheden – voor onzekerheid en vertraging, met name in Bosscherveld.

Per saldo ontwikkelt Belvédère zich tot een veelzijdig stedelijk gebied met een sterke mix van functies en een groeiende aantrekkingskracht. De nadruk ligt steeds meer op integrale kwaliteit, duurzaamheid en verbinding tussen deelgebieden. Daarmee vormt Belvédère een belangrijke motor voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Maastricht op de lange termijn.

7.3.1.7 Verloop van de grondexploitatie

Alle ontwikkelingen zorgen per saldo voor een verbetering van het resultaat met € 2,8 miljoen. Werd vorig jaar nog uitgegaan van een onrendabele top van afgerond € 9,5 miljoen, op grond van de huidige situatie wordt deze bijgesteld naar € 6,7 miljoen.

Het verschil is in grote lijnen als volgt te verklaren:

Sluitstuk Sphinx (nieuwe grex)	€ 4,3 mln. V	
Sphinx Noord 1 jaar langer parkeren	€ 3,1 mln. V	
Infrastructurele maatregelen Sappi Zuidwest*	€ 5,3 mln. N	
Aankoop Cabergerweg 5-7	€ 1,2 mln. N	
Landbouwbelang vertraagde uitgifte (rente)	€ 0,5 mln. N	
Aanvullend krediet Gashouder	€ 0,4 mln. N	
Beheer/bureaunkosten (langere doorlooptijd)	€ 0,4 mln. N	
Aanpassing Mondri	€ 3,1 mln. V	
Overige posten	<u>€ 0,1 mln. V</u>	
		€ 2,8 mln. V

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 de algemene reserve, voorheen 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 miljoen wordt gereserveerd. Met het huidig 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. Waardeontwikkeling van het vastgoed en de rente zijn onzekere factoren. Het verleden laat zien dat ook dit snel kan veranderen. Voor de rente geldt dat, na een aantal verlagingen in 2025, deze weer aan het stijgen is onder andere als gevolg van geopolitieke ontwikkelingen.

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.



7.3.1.8 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 al (door de gemeenteraad) over besloten is en zaken waar gelijktijdig met de vaststelling over wordt besloten. In deze grex geldt dit dus voor de onderdelen Gashouder, de maatregelen voor de Verlengde Maasboulevard en het voorlopige programma van Mondt. In de grex Belvédère 2026 komen een aantal positieve en negatieve deelresultaten bij elkaar. Het verwachte resultaat wijzigt daardoor per saldo slechts beperkt. Over een aantal grote toekomstige ontwikkelingen in het gebied heeft uw gemeenteraad echter nog geen besluit genomen en lopen er nog onderzoeken. Deze onderdelen zijn nu nog niet vertaald in deze grex, maar kunnen wel grote financiële impact hebben:

- Bij de behandeling van de omlegging van de ov-as in de raadsvergadering van 17 december 2024, zijn verschillende scenario's gepresenteerd voor de toekomst van de Bassinbrug. In [december 2025](#) hebben we aangegeven dat er pas een besluit wordt genomen over sloop van de Bassinbrug en een eventuele fiets- en voetgangersverbinding nadat de uitwerking van het definitieve ontwerp voor de Verlengde Maasboulevard gereed is en de gebiedsvisie is opgesteld.
- De Mondt-locatie, aangekocht in 2025, vormt een belangrijk strategisch gebied. De bestaande bebouwing wordt gesloopt, waarna het terrein tijdelijk wordt ingericht voor parkeren en andere voorzieningen. Op langere termijn wordt ingezet op een gemengd programma met retail, bedrijvigheid en mogelijk wonen. Ook wordt de haalbaarheid van een nieuw stadion onderzocht, waarbij als eerste veiligheid en bereikbaarheid cruciaal zijn. Zodra er een scenario van herontwikkeling is onderzocht en uitgewerkt komen we hiermee bij de raad terug, inclusief de financiële businesscase en het effect daarvan op de onrendabele top van Belvédère. Dit plan zal dan als een deelgrex in de gebiedsontwikkeling Belvédère worden opgenomen.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1.	Frontenpark, ontwikkelwaarde toekomstige woningen
2.	Recessie/marktontwikkelingen (stijging kosten bouwen/rente)
3.	Stikstof/netcongestie
4.	Waarde van het vastgoed
5.	Sappi Zuidwest/Bassinbrug

Het totale risico voor Belvédère op basis van de risicoanalyse bedraagt P.M..

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Belvédère	43,6 mln.	123,5 mln.	160,4 mln.	PM	-5,8 mln.

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Belvédère	PM	- 5,8 mln.	PM

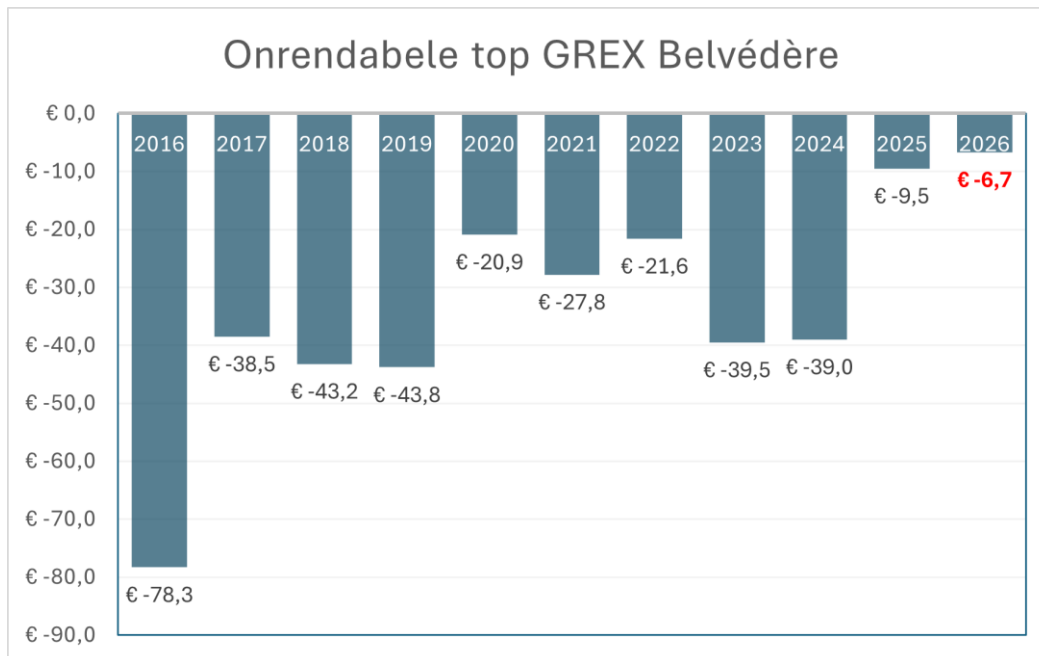


7.4 Resultaten en conclusies

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2025	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat reële scenario (CW)
Belvédère	43,6 mln.	123,5 mln.	160,4 mln.	PM	-5,8 mln.

Na het uitstappen van de private partners ING en Bouwinvest uit de gebiedsontwikkeling Belvédère in 2011, heeft de gemeente als enig overgebleven partij in de Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère BV een nieuwe start gemaakt. In de raad van juni 2013 is de eerste herijking grondexploitatie Belvédère vastgesteld. Sindsdien beweegt de geprognosticeerde onrendabele top van deze grex op eindwaarde zich tussen de € 5 en € 80 mln. Vanuit solide financieel beleid fungeert het MJIP fungeert als vangnet, wat betekent dat sinds 2020 jaarlijks een bedrag van € 2,3 mln. in het MJIP gespaard wordt. De omvang van de daadwerkelijk benodigde achtervang is afhankelijk van het verloop van de grondexploitatie. Ontwikkelingen in waarde van vastgoed en rente worden nauwgezet gevolgd, waarbij de mogelijke effecten op de gebiedsontwikkeling en de beheersmaatregelen worden besproken. Waar nodig worden beheersmaatregelen getroffen. Bij de uitvoering van de verschillende projecten en activiteiten worden deze risico's onderkend en wordt daarop gestuurd.

Daar waar in 2013 nog sprake was van een geprognosticeerde onrendabele top (op eindwaarde) van € 78 mln., is deze afgelopen jaren gedaald (zie ook hierna volgende grafiek) tot een onrendabele top (op eindwaarde) in 2026 (MPGV 2025) van € 6,7 mln.



De herijking van de grex 2026 (MPGV 2025) laat een tekort van € 6,7 mln. (Eindwaarde 2030) zien. De onrendabele top is het een resultaat van een aantal majeure ontwikkelingen. De mutatie van het resultaat bij de MPGV 2025 wordt met name veroorzaakt door de negatieve effecten van het opnemen van een aantal extra infrastructurele maatregelen die eerder in de scope van het Tramtracé Maastricht



Hasselt (TMH) zaten, de vertraging van de uitgifte Landbouwbelang met 1 jaar en de aankoop van Cabergerweg 5-7, die vorig jaar nog niet was voorzien. Deze negatieve effecten worden grotendeels weer gecompenseerd door het opnemen van de nieuwe deelgrondexploitatie Sluitstuk van de Sphinx, die sluit met een aanzienlijk positief resultaat, en het positieve effect van het nog langer openhouden van de parkeergarage Sphinx Noord.

Daarnaast “verdwijnt” de grex Mondi. Daar waar bij de verwerving van het Mondi-terrein in 2025 nog de verwachting was dat de verdere uitwerking van dit deelgebied als een grex vorm zou krijgen, zorgt de huidige onzekerheid omtrent de toekomstige invulling (PDV/GDV, Wonen, nieuw stadion) en hiermee samenhangende opbrengsten ervoor dat dit (verslaggeving technisch) niet mogelijk is. Voorgaande betekent concreet dat vooralsnog geen rekening mag worden gehouden met verwachte toekomstige ontwikkelingen en dat de in 2025 besloten onrendabele top (het verwacht tekort) van de gebiedsontwikkeling “Mondi” vrijvalt ten gunste van de onrendabele top.

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 MPG 2025 en bedraagt € 5,8 mln. (contante waarde) + € 0,6 mln. aan reeds gemaakte kosten in 2025 voor Mondi = € 6,4 mln. (contante waarde) + PM aan risico's.

De totaal benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente met betrekking tot de deelnemingen bedraagt € 6,4 mln + PM.



8. VASTGOEDPORTEFEUILLE

In dit hoofdstuk wordt de gemeentelijke vastgoedportefeuille nader belicht door de samenstelling en omvang van de vastgoedportefeuille toe te lichten in paragraaf 8.1 Inleiding waarbij ook de algemene ontwikkelingen en risico's aan de orde komen. In paragraaf 8.2 wordt nader ingegaan op de generieke en specifieke risico's voor de vastgoedportefeuille om in paragraaf 8.3 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.

8.1 Inleiding

De gemeentelijke vastgoedportefeuille bestaat uit eigendommen in de vorm van opstallen/vastgoedobjecten en gronden. Dit omvat zowel de exploitatie van dit vastgoed als bouwprojecten.

8.1.1 SAMENSTELLING EN OMVANG VASTGOEDPORTEFEUILLE

Het vastgoed in de gemeente Maastricht onderscheidt zes categorieën vastgoed, waarbij het maatschappelijk vastgoed drie subcategorieën kent:

1. Huisvesting voor de eigen bestuurlijke en ambtelijke organisatie;
2. Onderwijs (primair, voortgezet en speciaal);
3. Maatschappelijk vastgoed:
 - a. Culturele voorzieningen;
 - b. Welzijnsvoorzieningen;
 - c. Sportgebouwen en terreinen;
4. Overig vastgoed, onder andere commercieel vastgoed (woningen, winkels, kantoren);
5. Tijdelijk beheer van verworven gebouwen en gronden, objecten ten behoeve van de bouwgrondexploitatie (BGE);
6. Onbebouwde terreinen (OOG).

In onderstaande tabel is de totale gemeentelijke vastgoedportefeuille weergegeven in aantallen, de m² BVO en de waarden:

Categorie	Aantal objecten	m ² BVO	Boekwaarde 01.01.2026	WOZ-waarde 2025
1. Eigen huisvesting	12	98.573		
2. Onderwijs (incl. gymnastiekzalen)	82	112.460		
3a. Culturele voorzieningen	41	54.194		
3b. Welzijnsvoorzieningen	zie 3 a	Zie 3a		
3c. Sportgebouwen en terreinen	34	37.858		
4. Overig vastgoed o.a. commercieel en MECC	89	162.281		
5. Gebouwen en gronden tijdelijk beheer	NVT	NVT		
6. Onbebouwde terreinen incl. overig	900	NVT		
TOTAAL	1.159	465.366	€ 287.296.902	€ 362.468.168



** 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.

8.1.2 ALGEMENE INTRODUCTIE DEELPORTEFEUILLES

In onderstaande paragraaf worden de deelportefeuilles kort toegelicht.

8.1.2.1 Onderwijshuisvesting (primair, voortgezet en speciaal)

Algemeen

De portefeuille onderwijshuisvesting betreft in totaal 82 objecten. Tot deze panden onderwijshuisvesting behoren: schoolgebouwen die in eigendom zijn van schoolbesturen inclusief dislocaties en nevenvestigingen, panden (tijdelijk) zonder onderwijsbestemming (door bijvoorbeeld leegstand of een multifunctionele accommodatie), bewegingsonderwijs gerelateerde binnensportaccommodaties en gymzalen behorende bij een schoolgebouw. Niet tot panden onderwijshuisvesting behoren de eventuele huurpanden/units voor tijdelijke onderwijsvoorzieningen.

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.

8.1.2.2 Sportaccommodaties

Algemeen

De portefeuille sportaccommodaties bestaande uit het Geusseltstadion, de Boulodrôme en de binnen- en buitensportaccommodaties niet behorende bij een schoolgebouw betreft in totaal 34 objecten.

In de sportaccommodaties kan onderscheid worden gemaakt in:

- Buitensportaccommodaties inclusief de beweegvriendelijke omgeving;
- 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.

8.1.2.3 Bebouwd onroerend goed (BOG)



Algemeen

De BOG portefeuille betreft in totaal 143 objecten.

Uitgangspunt voor de vastgoedexploitatie is dat primair wordt getracht op objectniveau kostendekkendheid te realiseren v.w.b. de objecten in verhuur cf. de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid (2022). Hiervan is uitgezonderd de eigen huisvesting, sportgebouwen- en terreinen en deels uitgezonderd zijn de culturele- en welzijnsvoorzieningen. Daar waar mogelijk wordt er gestreefd om zo veel mogelijk structureel 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.

8.1.2.4 Onbebouwd Onroerend Goed (OOG)

Algemeen

De portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed (hierna te noemen: OOG) bestaat per 01.01.2026 uit circa 900 objecten.

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.

	Type object	Aantal	Boekwaarde	Jaar opbrengst
1	Grond (pacht, gebruik, volkstuin, erfpacht)	875		€ 1.173.320
2	Grond tankstations (huur)	5		65.781
3	Grond (jacht/visrecht)	10		€ -*
4	Parkeergarages	10		2.264.743
5	Overig (vml.NIEGG's)			€ -*
	TOTAAL OOG	900	33.727.696	€ 3.503.844

8.1.3 BELEID

In deze paragraaf wordt op hoofdlijnen het beleid omschreven dat relevant is voor de gehele vastgoedportefeuille. Per deelportefeuille wordt mogelijk nog specifiek beleid gemeld dat van toepassing is op de betreffende deelportefeuille.

8.1.3.1 Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 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 sectorale beleidsdoelstellingen.



Ten aanzien van het vastgoedbeleid is in de kadernota het uitgangspunt van kostendekkende exploitatie herbevestigd. Daarnaast zijn in de kadernota o.a. de volgende onderwerpen verder uitgewerkt:

- Sluitende business case bij nieuwe vastgoedinvesteringen in combinatie met sluitende exploitatie of nieuwe Vastgoed aankopen waarbij bij grote majeure vastgoedontwikkelingen ook de integrale benadering rondom maatschappelijk rendement betrokken kunnen worden;
- De wijze van berekening van de kostprijsuur;
- Subsidie in relatie tot kostprijsdekkende huur maatschappelijk Vastgoed;
- Kader herbestemmen van vrijkomend gemeentelijk Vastgoed;
- Verkoop van vastgoedobjecten waarbij ook specifiek aandacht voor Optievergoeding en Meerwaardenclausule;
- Pacht en aankoop van agrarische gronden als compensatie/ruilgronden;
- Raakvlakken met ander beleid zoals o.a. inzet Leegstandsbeheer t.b.v. het faciliteren in broedplaatsen, vrijplaatsen en ateliers;
- Het Meerjaren planmatig onderhoud (MJOP);
- Verduurzaming van de vastgoedportefeuille;
- Kaders en besluitvorming met betrekking tot vastgoedinvesteringen.

8.1.3.2 Financiële verslagleggingsregels

Binnen het voeren van de gemeentelijke grond- en vastgoedportefeuille dienen de financiële verslagleggingsregels te worden nageleefd. De uitgangspunten hiervan zijn vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De BBV-richtlijnen met daarbij de diverse notities van de Commissie BBV zijn landelijke verslagleggingsregels voor lagere overheden. Belangrijke notities voor het gemeentelijk grond- en vastgoed zijn de Notitie Materiële Vaste Activa, Notitie Rente en de Notitie Grondbeleid. In paragraaf 11.2.4 wordt dit nader toegelicht.

De uitgangspunten van de BBV worden nader uitgewerkt op gemeentelijk niveau via de financiële verordening van de gemeente, welke laatstelijk is geactualiseerd in 2023. 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 kostprijsberekeningen, 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.

8.1.3.3 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 is gericht op het planmatig en regelmatig controleren, onderhouden en waar nodig vervangen van onderdelen van een gebouw, zoals daken, installaties en cv-ketels. Door deze structurele aanpak kan de gemeente slijtage en mogelijke gebreken tijdig signaleren. Dit maakt het mogelijk om problemen te verhelpen voordat ze daadwerkelijk storingen veroorzaken. Het belangrijkste doel van preventief onderhoud is dan ook het waarborgen van de continuïteit, veiligheid en levensduur van het gebouw en zijn installaties, terwijl onverwachte kosten en uitval zoveel mogelijk worden beperkt.

Correctief onderhoud, ook wel calamiteitenonderhoud genoemd, vindt plaats wanneer er zich onverwachte storingen of defecten voordoen. Hierbij kan gedacht worden aan situaties zoals daklekkages, stroomuitval of het plotseling ontbreken van (warm) water. In tegenstelling tot preventief onderhoud is dit type onderhoud niet gepland, maar reactief van aard. De focus ligt op het zo snel mogelijk oplossen van acute problemen om verdere schade te voorkomen en de normale werking van het gebouw zo spoedig mogelijk te herstellen.

Mutatieonderhoud wordt uitgevoerd op het moment dat een huurder een woning of pand verlaat en er een nieuwe huurder in aantocht is. Tijdens deze periode van leegstand wordt het object grondig geïnspecteerd om de technische staat en eventuele gebreken in kaart te brengen. Op basis van deze inspectie worden noodzakelijke herstelwerkzaamheden uitgevoerd, variërend van kleine reparaties tot het aanpakken van meer omvangrijke onderhoudspunten.

Daarnaast kan tijdens mutatieonderhoud ook planmatig onderhoud worden meegenomen, als dit op korte termijn toch al nodig was. Omdat het object op dat moment niet in gebruik is, kunnen werkzaamheden efficiënter en zonder overlast voor bewoners worden uitgevoerd. Hierdoor wordt de tijdelijke leegstand optimaal benut.

Het doel van mutatieonderhoud is om achterstallig onderhoud te voorkomen, de kwaliteit en veiligheid van het vastgoed te waarborgen en ervoor te zorgen dat het object in goede staat wordt opgeleverd aan de nieuwe huurder.

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 eerste kwartaal van 2025, met het oog op de uitvoeringsperiode 2026-2030. Per vastgoedobject is de huidige staat van onderhoud gedocumenteerd en 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.

8.1.3.4 Integraal accommodatiebeleid

Het integraal accommodatiebeleid is verwoord in de raadsnota 'Ruimte voor initiatief, het vervolg op het integraal accommodatiebeleid' en is vastgesteld in september 2017. Met betrekking tot kostendekkendheid, tarieven en subsidies zijn voor het maatschappelijk vastgoed de volgende uitgangspunten richtinggevend:

- Verhuur vindt plaats tegen tenminste kostendekkende tarieven;
- Commerciële partijen betalen een marktconform, commercieel tarief.



In januari 2018 is een ondersteuningsregeling vastgesteld ten aanzien van de gemeenschapshuizen. 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 in december 2025 door de raad akkoord bevonden. Er worden nieuwe subsidieregelingen gemaakt. De huurovereenkomsten met de gemeenschapshuizen zullen nu ook herijkt gaan worden.

8.1.4 ALGEMENE ONTWIKKELINGEN

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

Duurzaamheid, paragraaf 8.1.4.1;

Toegankelijkheid, paragraaf 8.1.4.2;

Eigenbouwerschap, paragraaf 8.1.4.3.

Demografische druk, paragraaf 8.1.4.4

8.1.4.1 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.

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.

8.1.4.2 Toegankelijkheid

De gemeente Maastricht heeft de ambitie om een inclusieve stad te zijn, waarin iedereen volwaardig kan deelnemen aan het maatschappelijk leven. Een belangrijk onderdeel van deze ambitie is het verbeteren van de toegankelijkheid van gebouwen waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. Dit betekent dat gemeentelijke panden zo worden ingericht dat zij voor iedereen, inclusief mensen met een beperking, goed bruikbaar en toegankelijk zijn. In de Maastrichtse Inclusie Agenda 2019–2022 is vastgelegd op welke manier de gemeente invulling geeft aan deze doelstelling. Daarbij is bewust gekozen voor een gefaseerde aanpak: niet alle voorzieningen hoeven in één keer volledig toegankelijk te zijn, maar er wordt stapsgewijs gewerkt aan verbetering. Om deze aanpak concreet vorm te geven, hebben het college en de gemeenteraad in 2021 ingestemd met een plan van aanpak. Dit plan richt zich op het uitvoeren van bouwkundige aanpassingen in tien gemeentelijke panden en het ontwikkelen van een bredere strategie voor de rest van de vastgoedportefeuille.

De maatregelen bestaan uit diverse praktische en bouwkundige ingrepen die de toegankelijkheid vergroten. Voorbeelden hiervan zijn het verbeteren van bewegwijzering voor slechtzienden, het realiseren of aanpassen van mindervalidentoiletten, het aanbrengen van spraakaanwijzing in liften, het plaatsen van trapleuningen, automatische deuren en ringleidingen voor slechthorenden. Deze voorzieningen dragen bij aan een gebruiksvriendelijke en toegankelijke omgeving voor een brede groep gebruikers.

Inmiddels zijn in acht van de tien geselecteerde gebouwen, in combinatie met verbouwings- of renovatiewerkzaamheden, aanpassingen gerealiseerd en afgerond. De laatste aanpassingen in de overige gemeentelijke gebouwen staan gepland voor afronding in het eerste kwartaal van 2026.

Voor een beperkt aantal locaties is de uitvoering tijdelijk stilgelegd. Het gaat hierbij om de locatie Randwycksingel 22 en een deel van de aanpassingen in Mosae Forum. De werkzaamheden aan Randwycksingel 22 zijn opgeschort vanwege het voorgenomen besluit om deze locatie op termijn niet langer te gebruiken voor de huisvesting van gemeentelijk personeel. Voor Mosae Forum geldt dat een



toekomstige verbouwing in voorbereiding is, waardoor niet alle geplande aanpassingen nu worden uitgevoerd. Wel zijn daar al enkele voorzieningen gerealiseerd, zoals spraakaanwijzing in de lift aan de Gubbelstraat en een automatische deuropening bij de toegang tot de raadzaal.

In februari 2026 is in de Inclusie Agenda 2026-2029 opgenomen dat de pilot toegankelijkheid, en de aanpassing van bovenstaande genoemde panden, wordt geëvalueerd. Lessons learned worden meegenomen bij de verdere uitvoering. De NEN 9120 wordt opgenomen in het herziend vastgoedbeleid in 2026-2027 en bij bouw- en verbouwplannen (exclusief regulier onderhoud) van gemeentelijke panden een toegankelijkheidsplan wordt opgenomen dat voldoet aan NEN 9120. Afwijking van deze norm alleen is toegestaan met onderbouwde motivatie en indien mogelijk alternatieve oplossingen gelijkwaardig aan toegankelijkheid worden toegepast. Bij verbouw en verduurzaming van gemeenschapshuizen en ontmoetingsplekken wordt prioritair ook het fysiek toegankelijk maken meegenomen. Er zal ook jaarlijks een overzicht gepubliceerd worden van de voortgang van de toegankelijkheidsverbeteringen in de gemeentelijke panden.

Met deze gefaseerde en doelgerichte aanpak werkt de gemeente Maastricht structureel aan het verbeteren van de toegankelijkheid van haar gebouwen en zet zij concrete stappen richting een inclusieve stad.

8.1.4.3 Eigenbouwerschap

In paragraaf 11.2.4 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 11.2.4.

Zoals ook in subparagraaf 11.2.4 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).

8.1.4.4 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%.



De meest recente 1-oktobertelling 2025 laat zien dat in totaal 14.187 leerlingen onderwijs volgen binnen de gemeente Maastricht. In 2024 ging het om 13.646 leerlingen, wat neerkomt op een toename van 3,9% ten opzichte van het voorgaande jaar.

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.

Uit de 1-oktobertelling 2025 blijkt dat er in 2024 777 leerlingen waren ingeschreven in het speciaal basisonderwijs en het speciaal (voortgezet) onderwijs, en in 2025 801 leerlingen. Dit komt neer op een toename van 3% ten opzichte van het voorgaande jaar.

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.

Op basis van de leerlingaantallen uit de 1-oktobertelling 2025 en de daarbij behorende berekende ruimtebehoefte kan worden geconcludeerd dat er op totaal niveau geen sprake is van een capaciteitstekort in de onderwijshuisvesting. Wel zijn er enkele gebieden binnen de gemeente waar de ruimtebehoefte en de beschikbare capaciteit dicht bij elkaar liggen, waardoor de lokale huisvestingssituatie nauwlettend moet worden gemonitord in samenhang met de verwachte groei in de komende jaren. In dit kader zijn er in 2025 voorbereidingen getroffen voor de structurele uitbreiding van OBS Binnenstad, basisschool Sint-Pieter en zal de nieuwbouw van Dynamiek een grotere capaciteit hebben dan het huidige gebouw.

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.

Op grond van de leerlingaantallen uit de 1-oktobertelling 2025 en de daarbij berekende ruimtebehoefte blijkt dat er in het speciaal onderwijs geen sprake is van een capaciteitstekort op stedelijk niveau. Binnen het speciaal onderwijs wordt, mede in het kader de gemeentelijke ambitie uit het jeugdbeleid "*Vindplaats is werkplaats*", wel een beroep gedaan op passende en functionele ruimte binnen de schoolgebouwen.

Voor zowel het regulier als het speciaal onderwijs geldt dat de gemeentelijke ambitie rondom doorgaande leerlijnen en de ontwikkeling naar kindcentra ertoe leidt dat binnen scholen ruimte wordt ingezet voor de huisvesting van kindpartners, zowel gezamenlijk als exclusief. De uitvoering van deze ambitie resulteert in een toenemende ruimtebehoefte.

In dit kader zijn in het nieuwe KKC Belfort, opgeleverd in 2025, en in het in aanbouw zijnde KKC De Loper, met oplevering gepland in 2026, extra vierkante meters gerealiseerd die dienen als uitvalsbasis voor de scholen in deze gebieden. Daarnaast vindt op dit moment een haalbaarheidsonderzoek plaats



naar de huisvesting van KKC Samen Wyck, om ook daar te komen tot toekomstbestendige en een inclusieve voorziening.

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.

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 binnensportaccommodaties 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 daarom pm.

In 2025 zijn de voorbereidingen gestart voor drie binnensportaccommodaties: Sporthal Oost, de sportvoorziening aan de Eenhoornsingel (Sint Maartenscollege) en de accommodatie aan de Oude Molenweg (Porta Mosana). In de planontwikkeling is integraal rekening gehouden met zowel de onderwijsbehoefte als de gebruiksvraag van sportverenigingen. Daarbij is ook uitvoering gegeven aan de wens van de gemeenteraad om de voorzieningen geschikt te maken voor avondgebruik door lokale sportaanbieders.

In de planontwikkeling van de nieuwe binnensportaccommodatie in Belfort is nadrukkelijk rekening gehouden met de gezamenlijke behoefte van onderwijs en sportgebruikers. In plaats van een reguliere gymzaal wordt hier een sportzaal met een hogere capaciteit gerealiseerd om beter aan de toekomstige vraag te voldoen.

Bij de planontwikkeling voor de capaciteitsuitbreiding van basisschool OBS Binnenstad is ook onderzocht of op deze locatie ruimte bestaat voor uitbreiding van de binnensportcapaciteit. Realisatie van een dergelijke voorziening zou betekenen dat de school kan beschikken over een eigen sportaccommodatie en niet langer afhankelijk is van een verder weg gelegen voorziening. De huidige, meer op afstand gelegen sportvoorziening kan hierdoor worden ingezet voor leerlingen van een nabijgelegen school, waarmee de beschikbare sportcapaciteit in het gebied wordt uitgebreid en efficiënter wordt benut.

BOG

In tegenstelling tot de Sport- en onderwijsportefeuille, is bij onderhavig vastgoedportefeuilledeel nog weinig tastbaar effect te merken van demografische druk. Wat wel een risico is, zijn de vrijkomende schoolgebouwen die, zodra ze de onderwijsbestemming verliezen, naar onderhavige portefeuille worden overgedragen. Bij interne overheveling geldt als uitgangspunt dat er in principe een sluitende objectexploitatie moet zijn. Indien dit niet mogelijk is, zal gekoerst worden op verkoop vanuit de onderwijsportefeuille. In 2021 is wel een voormalige gymzaal in Mariaberg overgedragen die onderdeel uitmaakt van het gebouwencomplex Anjelieren-/Gentiaanstraat. Hiervan blijkt dat deze ook moeilijk te verhuren is. Vooralsnog worden hier nu geen directe risico's op korte termijn verwacht.



8.2 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 top risico's bij het bezit, beheer en exploiteren van gemeentelijk vastgoed, is mede gekeken naar het rapport van Twynstra Gudde uit 2016³. In deze rapportage wordt een lijst van 18 risico's benoemd, waaruit een zevental top risico'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 11.2.4).

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

- Duurzaamheidsrisico's, paragraaf 8.2.1;
- Veiligheid van gebouwen, paragraaf 8.2.2;
- Gevolgen van de Coronacrisis, paragraaf 8.2.3;

De overige top risico's worden per deelportefeuille nader toegelicht:

- Politieke besluitvorming, paragraaf 8.2.4;
- Leegstand en bezetting van accommodaties, paragraaf 8.2.5;
- Herontwikkelingspanden, paragraaf 8.2.6;
- Verkopen, paragraaf 8.2.7

8.2.1. 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 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 en is deze ook vastgesteld.

³ Rapport Twynstra Gudde, Onderzoek Risicomanagement Gemeentelijk vastgoed 2016



De strategienota zal voor de gemeente de routekaart vormen waarlangs de komende jaren de verduurzaming wordt opgepakt.



In 2025 is 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.

Op dit moment lopen de Europese aanbestedingen (glas, isolatie en PV panelen) voor de uitvoering van het duurzame programma. De verwachting is dat deze begin Q2 2026 worden gegund. Aansluitend wordt bij deze partijen de uitvoering conform deze planning ingezet.

Subsidies

In de voorbije jaren zijn diverse subsidies (o.a. Stimulering Duurzame Energieproductie/SDE) aangevraagd voor het verduurzamen van het vastgoed. In 2023 is voor 17 objecten een DUMAVA (duurzaam maatschappelijk vastgoed) subsidie aangevraagd maar voor slechts 6 panden is de gemeente ingeloot. De toegekende subsidie bedraagt € 0,106 mln. In 2024 zijn wederom DUMAVA-subsidies aangevraagd. De panden die niet eerder ingeloot waren zijn vervolgens opnieuw ingebracht waarvan voor aanvullend nog eens 6 panden subsidie is verleend. De toegekende subsidie voor deze tranche bedraagt € 0,100 mln. De voorwaarden voor het verkrijgen van DUMAVA subsidie veranderen bij iedere nieuwe tranche. Bij de eerdere tranches waren veel meer losse maatregelen subsidiabel. In de tranche van 2025 lag de nadruk veel meer op het integraal uitvoeren van meerdere maatregelen tegelijk. De subsidie bedraagt maximaal 30% van de investering. Het overige moet uit eigen middelen worden betaald. De beschikbare middelen in 2025 waren niet toereikend voor een dergelijke integrale aanpak van meerdere maatregelen. Daarom is geen aanvraag ingediend in 2025. Bij elke nieuwe tranche wordt bekeken of nieuwe subsidie aanvragen haalbaar zijn en passen binnen het beleid en beschikbare middelen.

De gemeente is ondertussen bezig met het opstellen van een PvE en een marktconsultatie omtrent een toekomstig EnergieMonitoringSysteem (EMS). Middels dit EMS kan er inzage worden verkregen in het verbruik van de energie en kan de voortgang met betrekking tot de afbouw van onze CO₂ uitstoot worden gemeten. Aangezien een dergelijk project inclusief implementatie een lange doorlooptijd heeft, wordt in de tussentijd gewerkt aan een “tijdelijk” dashboard op basis van het bestaande Duurzaamheidsdashboard. Hiermee kan, totdat het EMS operationeel is, de voortgang van de effecten van de maatregelen op duurzaamheid monitoren en rapporteren. Het streven is om begin Q2 2026 het dashboard operationeel te hebben.

Europese Richtlijn energieprestatie van Gebouwen (EPBD IV)

Op grond van de Europese Richtlijn energieprestatie van gebouwen (EPBD IV) gelden per 1 januari 2026 verplichtingen met betrekking tot Gebouw Automatiserings- en Controlesystemen (GACS) en laadinfrastructuur.

De verplichting met betrekking tot GACS is van toepassing op utiliteitsgebouwen met verwarmings- of airconditioninginstallaties met een nominaal vermogen van ≥ 290 kW. Voor deze gebouwen geldt dat het energieverbruik permanent moet worden gemonitord, opgeslagen en geanalyseerd, en waar nodig moet kunnen worden bijgestuurd. Daarnaast moeten inefficiënties in het energiegebruik gesignaleerd kunnen worden en dient het systeem interoperabel te zijn met andere technische installaties.



Naast het feit dat de markt zodanig grimmig is dat het risico op financiële tekorten altijd aanwezig blijft 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.
- Door voorgaande risico's ontstaat een nog groter risico; het niet kunnen voldoen aan alle wet- en regelgeving, zoals de reeds besproken EPBD IV.

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.

Het in 2025 opgeleverde schoolgebouw van KKC Belfort voldoet aan de eisen voor een Energieneutraal Gebouw (ENG) en aan de standaard van Frisse Scholen klasse B. Zowel het schoolbestuur als de gemeente hebben middelen ingezet om deze kwaliteits- en duurzaamheidsambities te realiseren.

8.2.2 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. In 2025 is gestart met het uitvoeren van analyses en inspecties op deze panden. De bedoeling is dat in het eerste kwartaal 2026 de onderzoeken zijn afgerond en eventuele acties zijn uitgezet.

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 2027 te integreren in een nieuw aan te schaffen vastgoedbeheersysteem, waardoor compliance met wet- en regelgeving structureel kan worden bewaakt en gecontroleerd.

8.2.3 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 geen lopende betalingsregelingen meer. Bij de opmaak van de jaarrekening 2025 is opnieuw de debiteurenpositie beoordeeld. Er is voldoende dekkingsgraad voor de bestaande dubieuze debiteuren.

8.2.4 POLITIEKE BESLUITVORMING

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



Per genomen besluit volgende de verdere risico's in onderstaande paragraaf.

8.2.4.1 Onderwijshuisvesting

Integrale Huisvestingplannen Onderwijs Algemeen

Investerings in onderwijshuisvesting gebeuren op basis van het Integraal Huisvestingplan (IHP) en het jaarlijks vast te stellen Programma en Overzicht Onderwijshuisvesting. Hoofdzakelijk wordt in een IHP opgenomen wat de vraag en het aanbod is voor wat betreft onderwijshuisvesting, nu en in de toekomst en rekening houdend met relevante (maatschappelijke) ontwikkelingen. Hierin heeft duurzaamheid met betrekking tot nieuwbouw, uitbreiding en renovatie van schoolgebouwen een prominente plek ingenomen bij de investeringen in onderwijsaccommodaties. De gemeente heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en energie. Zo wil de gemeente Maastricht in 2030 een klimaat neutrale organisatie zijn. Het deels voor rekening van de gemeente nemen van de investeringskosten voor energie neutrale gebouwen (ENG) en het programma van eisen frisse scholen B past in deze ambitie.

Integraal Huisvestingsplan (IHP) Primair onderwijs & Speciaal onderwijs en Binnensportaccommodaties 2025-2028

In 2025 is uitvoering gegeven aan de plannen uit het geactualiseerde Integraal Huisvestingsplan (IHP) en is voortgang geboekt op verschillende reeds lopende projecten. Het Kern kindcentrum (KKC) Belfort is opgeleverd en in gebruik genomen door de JF Kennedyschool, de Emile Weslyschool en kindpartner Samen Spelen. De bouw van KKC De Loper is afgerond en opgeleverd in Q1 2026. De daarbij behorende binnensportaccommodaties zijn in voorbereiding. Conform het geactualiseerde IHP zijn in 2025 ook de projecten Vernieuwbouw Petrus en Paulus (Wolder), de permanente uitbreiding van Sint-Pieter en de uitbreiding van OBS Binnenstad gestart.

Integraal Huisvestingsplan Voortgezet (speciaal) onderwijs en Binnensportaccommodaties 2025-2028

In navolging van het Integraal Huisvestingsplan is met stichting LVO een samenwerkingsovereenkomst ondertekend, waarin afspraken zijn vastgelegd over de gezamenlijke voorbereiding, financiering en realisatie van de diverse nieuwbouw- en renovatieopgaven binnen het voortgezet onderwijs. De overeenkomst borgt de rolverdeling tussen partijen, beschrijft de besluitvormings- en verantwoordingslijnen en vormt het kader voor de verdere uitwerking van de bijbehorende projecten.

Conform het IHP zijn de voorbereidingen gestart voor drie binnensportaccommodaties: Sporthal Oost, de sportvoorziening aan de Eenhoornsingel (Sint Maartenscollege) en de accommodatie aan de Oude Molenweg (Porta Mosana). In de planontwikkeling is integraal rekening gehouden met zowel de onderwijsbehoefte als de gebruiksvraag van sportverenigingen. Daarbij is ook uitvoering gegeven aan de wens van de gemeenteraad om de voorzieningen geschikt te maken voor avondgebruik door lokale sportaanbieders.

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 10 december 2024 het Programma en Overzicht Onderwijshuisvesting 2025 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 2025 en het Overzicht 2025 via de raadsinformatiebrief Sociaal geïnformeerd. In het Programma en Overzicht 2025 zijn de volgende voorzieningen opgenomen.



Toegewezen op grond van het Programma 2025

School	Bestuur	Voorziening	Normvergoeding/ feitelijke kosten
Bernard Lievegoedschool	Stichting Pallas	Uitbreiding eerste inrichting onderwijsleerpakket en meubilair	Feitelijke kosten
Basisschool St. Pieter	Stichting MosaLira	Vorbereidingskrediet uitbreiding met permanente bouwaard + ingebruikneming Burgemeester Ceulenstraat 60	Normvergoeding
Petrus en Paulus	Stichting MosaLira	Vorbereidingskrediet vernieuwbouw en uitbreiding met permanente bouwaard	Normvergoeding
Campus Special Needs	Stichting MosaLira	Ingebruikname Rijksweg 70	Feitelijke kosten
De Dynamiek	Stichting kom Leren	Vorbereidingskrediet nieuwbouw	Normvergoeding
Locatie Oude Molenweg 130	Stichting LVO	Vorbereidingskrediet vervangende nieuwbouw	Normvergoeding
Locatie Eenhoornsingel 100	Stichting LVO	Vorbereidingskrediet vervangende nieuwbouw	Normvergoeding

Afgewezen op grond van het Overzicht 2025

Locatie	Voorziening
IKC El Habib	Capaciteitsuitbreiding + eerste inrichting
Porta Mosana College	Tijdelijke capaciteitsuitbreiding
NOVO College	Spoedaanvraag tijdelijke uitbreiding

8.2.4.2 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 beweegruiden, 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.

In 2025 is ingezet op de verdere ontwikkeling van de lopende projecten. Dit betreft de nieuwbouw van gymzaal De Heeg, de nieuwbouw van gymzaal De Groene Loper, de nieuwbouw van sportzaal Belfort en de levensduur verlengende renovatie van gymzaal Scharm.



Volgens de integrale huisvestingsplannen is daarnaast gestart met de projecten binnen het voortgezet onderwijs, te weten de nieuwbouw aan de Eenhoornsingel (Sint Maartenscollege), de nieuwbouw aan de Oude Molenweg (Porta Mosana) en de nieuwbouw van Sporthal Oost aan de Demertdwarstraat

8.2.4.3 BOG

De volgende zaken spelen binnen de BOG-portefeuille. De ontwikkelingen zijn per beleidsveld uitgewerkt en zijn geactualiseerd naar status 01.01.2026

SCM-onderdeel Economie & Cultuur

Voor de culturele panden is de Cultuurvisie 2020 de belangrijkste beleidsinvloed op de portefeuille. 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 Cultuurvisie 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 en milieu en de tijdelijkheid van zo'n voorziening te aanvaarden. Deze voorzieningen worden met name in voormalige industriële gebieden gezocht.

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)⁴

Het is een uitwerking van de economische visie 2020 'Made in Maastricht' en een vervolg op de Impuls Creatieve Industrie (2014-2018). De creatieve maakindustrie is een verzameling van onderling verweven sectoren waar creativiteit en voortdurende vernieuwing core business zijn en bestaat uit kunst, media en entertainment en creatieve zakelijke dienstverlening. Er is een nauwe overeenkomst met het broedplaatsenbeleid zoals hieronder omschreven. Vanuit Vastgoed wordt meegedacht naar locaties voor tijdelijke woningen voor de doelgroep in samenwerking met SAM en het tijdelijk inzetten van locaties middels het leegstandsbeheer.

Implementatie broed- en vrijplaatsenbeleid i.r.t. gemeentelijk vastgoed en atelierbeleid woon/werk ateliers.

Uit hoofde van het gemeentelijk broed- en vrijplaatsenbeleid (voortkomend uit de gemeentelijke Cultuurvisie) worden panden binnen het tijdelijk leegstandbeheer daar waar mogelijk ingezet voor het broed- en vrijplaatsenbeleid. Hier is in 2025 verder uitvoering aangegeven. Bijvoorbeeld ten aanzien van het pand Kasteel Verduynenstraat 9 dat tijdelijk huisvesting biedt aan een broedplaats en Stellendaal 15 dat tijdelijk huisvesting biedt aan de vrijplaats Stadsnomade. Daarnaast worden diverse

⁴ Plan van Aanpak Creatieve Maakindustrie 2019-2022, vastgesteld op 11 juni 2019 door het College.



panden gebruikt als ateliers en aanverwante functies. In 2025 is de nieuwe aanbesteding tijdelijk leegstandbeheer opgestart welke per 1 januari 2026 is ingegaan.

Bestuurlijk wordt meer aandacht gevraagd voor het huisvesten van broed- en vrijplaatsen middels het leegstandbeheer. In de nieuwe aanbesteding is wederom opgenomen om daar waar mogelijk broed- en vrijplaatsen te huisvesten. Daarbij is in kaart gebracht welke culturele initiatieven nu reeds in ons vastgoed via leegstandbeheer gehuisvest zijn.

Recentelijk is een motie ingediend om cultureel en maatschappelijk vastgoed betaalbaar te maken (bijvoorbeeld door het nemen van een Algemeen belang besluit). Op dit moment is het onduidelijk wat de financiële consequenties hiervan zullen zijn voor de exploitatie (als er verhuurd gaat worden onder de kostprijshuur). Hiervoor wordt onderzoek uitgevoerd door Vastgoed, Sociaal en Economie & Cultuur in samenwerking met de concernjurist. Tevens is in de nieuwe aanbesteding een tegemoetkoming in de leegstandskosten gevraagd van de leegstandbeheerders.

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. De eerste randvoorwaarde is 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 gebruikt.

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.

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.

Overige ontwikkelingen

Een aantal specifieke ontwikkelingen op pandniveau is onderstaand verder uitgewerkt:

Timmerfabriek

Vanaf 2019 is naar een invulling gezocht voor het resterende Timmerfabriek-Zuid gedeelte. De verhuring aan Blender is niet haalbaar gebleken. Uit de evaluatie van het verhuurproces is onder andere gebleken dat het deel Timmerfabriek Zuid niet apart gezien kan worden en daarom dient de Timmerfabriek als één geheel verhuurd te worden.

In 2026 zal mogelijk een tijdelijke invulling in Timmerfabriek Zuid plaatsvinden in de vorm van een pilot en onder het beheer van de Muziekgieterij. Dit is in verband met de behoefte aan ruimte voor rafelranden/ broed- en vrijplaatsen. Met dit onderzoek is in 2025 een begin gemaakt. Bestuurlijke besluitvorming hieromtrent zal plaatsvinden in mei 2026.

Herhuisvestigingsonderzoek Culturele Instellingen

Het bouwproject Centre Ceramique is opgeleverd.



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 maken deel uit van de stuurgroep en/of projectgroep bij de verbouwing.

Voor de dislocatie Sproetepad 20 heeft men de mogelijkheden onderzocht om op deze locatie een volwaardige bibliotheek te maken. Hiervoor was een in pandige verbouwing en nieuwe inrichting nodig en zijn de reeds toegekende SPUK gelden aangewend. De verbouwing is eind 2025 gerealiseerd en afgerond.

Het servicepunt van de bibliotheek in Heer aan de Concordiastraat 1 was voorzien om te verhuizen per 1 januari 2026 naar een locatie in winkelcentrum De Roserije in de Heeg. Deze datum is verschoven naar 1 maart 2026. De huurprijs van de vrijkomende ruimte in Concordiastraat 1 is conform afspraak verhoogd tot een marktconforme huurprijs. De ruimte zal opnieuw onderverhuurd worden.

Strategische portefeuillesturing

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 2025 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 uitvoerig ingegaan op deze deelneming.

Er wordt 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.

Risico BOG

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.

8.2.4.4 OOG

In de 1e helft van 2026 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 denkbeelden van de provincie en omliggende gemeenten. Het voorstel zal daarom breder worden getrokken dan vanuit vastgoed alleen.

Risico OOG

Het risico Politieke Besluitvorming wordt voor OOG gezien het vorenstaande dan ook geschat op PM.

Totale risico politieke besluitvorming



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

8.2.5 LEEGSTAND EN BEZETTING ACCOMMODATIES

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

Ten aanzien van het leegstandsbeheer is in 2025 de nieuwe aanbesteding tijdelijk leegstandsbeheer opgestart welke per 1 januari 2026 is ingegaan.

Bestuurlijk wordt meer aandacht gevraagd voor het huisvesten van broed- en vrijplaatsen middels het leegstandsbeheer. In de nieuwe aanbesteding is wederom opgenomen om daar waar mogelijk broed- en vrijplaatsen te huisvesten. Daarbij is in kaart gebracht welke culturele initiatieven nu reeds in ons vastgoed via leegstandbeheer gehuisvest zijn.

Het leegstandsbeheer en het beheer van de bedrijfsverzamelgebouwen is ondergebracht bij een externe partij. In principe kan er in totaal 4 jaar met deze partij gewerkt worden, dat wil zeggen tot en met 2029. In het 2e deel van 2029 zal de voorbereiding van de nieuwe aanbesteding opgepakt worden.

8.2.5.1 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 2025 is als volgt:

Hunnenweg 2-4: school incl. gymzaal (perceel 2): De Hunnenweg 2-4 wordt beheerd door leegstandsbeheerder Maximus 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. De leegstandskosten voor deze locatie bedragen jaarlijks € 92.000.

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 van 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. Op 26 februari 2025 heeft het COA verzoekt deze overeenkomst te verlengen tot 31 augustus 2028. Het college heeft dit verzoek positief beoordeeld en de verlenging toegekend. 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 het kader van het geactualiseerde Integraal Huisvestingsplan (IHP) is eerder een herbestemmingsonderzoek gestart naar de toekomstbestendigheid van deze locatie voor onderwijshuisvesting. De gemeente Maastricht, MosaLira en Samen Spelen hebben gezamenlijk de ambitie om op deze locatie een inclusief kindcentrum te realiseren, waarin Basisschool Wyck, SBO De Talententuin, kindpartner Samen Spelen en zorgaanbieders worden samengebracht. In de afgelopen periode zijn de bouwkundige en technische mogelijkheden van het monumentale pand onderzocht. Op basis hiervan wordt nu een verdiepend onderzoek uitgevoerd naar de onderwijskundige invulling, waarbij de visie op inclusie centraal staat en de mogelijkheden en beperkingen van het monumentale gebouw worden meegewogen. De betrokken partners streven ernaar de lopende onderzoeken vóór de zomer van 2026 af te ronden, zodat de resultaten kunnen worden besproken en verwerkt in een definitieve businesscase. De leegstandskosten voor deze locatie bedragen jaarlijks € 71.000.

Bergmansweg 100: De locatie De Regenboog (Bergmansweg 100) is door kom Leren vooruitlopend op de oplevering van de nieuwbouw KKC De Loper aan de gemeente teruggeleverd. Maximus voert het tijdelijke leegstandsbeheer en faciliteert de huisvesting van de taalklassen voor het primair onderwijs. Deze taalklassen zullen na oplevering van KKC De Loper worden overgebracht naar de nieuwbouw. Op grond van het IHP VO is deze locatie voorzien voor de toekomstige uitbreiding van de tijdelijke huisvesting van het Montessori College Maastricht (MCM). De leegstandskosten voor deze locatie bedragen jaarlijks € 55.000.

Beeldsnijdersdreef 201: De voormalige basisschool Emile Wesly is door Stichting Suringar na oplevering van de nieuwbouw van KKC Belfort aan de gemeente terug geleverd. Maximus voert het tijdelijke leegstandsbeheer door de inzet van camerabewaking. Het pand is onder conditiescore 3 opgeleverd. Bij de oplevering waren echter nog een aantal zaken die hersteld diende te worden hiervoor heeft de Stichting op grond van offertes een financiële compensatie geleverd. Met deze middelen kunnen bij een invulling van het pand de benodigde werkzaamheden worden uitgevoerd. In het IHP Voortgezet onderwijs is deze locatie voorzien als mogelijke wissellocatie voor de tijdelijke huisvesting van OBS de Binnenstad. De leegstandskosten voor deze locatie bedragen jaarlijks € 18.000.



8.2.5.2 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 moeilijk 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.

Als uitzondering op het vorenstaande geldt dat er in juni 2026 vier weekenden lang de spektakelmusical De Bokkenrijders wordt gebracht in het stadion. Daartoe wordt – onder garantie en supervisie van de leverancier – de kunstgrasmat afgedekt en tribune, podium en decors opgebouwd op en naast de kunstgrasmat. MVV en de musicalproducent zijn initiatiefnemer en risicodragers.

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 tijdelijke herinvulling op sociaalmaatschappelijk vlak gezocht. Het gebouw wordt door leegstandsbeheerder Maximus behoed voor kraken.

De kosten die samenhangen met leegstand (ozb, waterschapslasten, opstalverzekeringspremie, onderhoud, leegstandsbeheer) komen ten laste van de portefeuille sinds het frictiebudget buitensport is uitgeput. Bij onttrekking aan de sportexploitatie van sportvelden/accommodaties waarbij vanuit sportbeleidsoogpunt een onttrekking wordt geïnitieerd, 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 8.3.5). De voorziening is evenwel uitgeput in 2025 waardoor de leegstandskosten vanaf 2026 niet meer afgedekt kunnen worden vanuit die middelen.

Zoals reeds in paragraaf 8.2.5.2 aangegeven verdient de verhuring van het Geusseltstadion aan de BVO MVV Maastricht BV bijzondere aandacht. Door deelname aan het WHOA-traject door de gemeente is de BVO MVV in 2024 behoed 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. De raad zal zich in het najaar 2026 uitspreken over hetzij renovatie van De Geusselt danwel nieuwbouw elders.



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.

8.2.5.3 BOG

Vanwege de aantrekkende vastgoedmarkt is er al geruime tijd sprake van meer vraag naar vastgoed en heeft de gemeentelijke vastgoedportefeuille reeds enkele jaren te maken met leegstandspercentages die vergelijkbaar zijn met de gezonde frictieleegstand (2%). De leegstand voor de BOG-portefeuille is de laatste jaren namelijk aanzienlijk afgenomen. Op basis van de jaarrekening 2025 bedraagt dit percentage per 31.12.2025 4,3% (dit is het reële scenario) (3,6 % in 2024). Dit is een lichte stijging ten opzichte van 2024. Het betreft met name overig vastgoed en de leegstand heeft te maken met beëindiging huur door zittende huurders (Arrestruwe 45, Vrijthof 19 en Courtoisstraat 30). Verder is het de wens om bepaalde leegstaande panden (bijv. Vrijthof 19) uit strategische of beleidsmatige overwegingen in eigendom te willen behouden.

Vanaf 2025 zal het leegstandspercentage, bij ongewijzigde omstandigheden, op 4,3 % 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.

Er is een invulling gevonden voor Courtoisstraat 30 (vrijgekomen per oktober 2023) per 1 november 2025. Het pand Professor Mullerstraat 56 is medio 2025 verkocht ten behoeve van de planontwikkeling Mosa Porselein. Statenstraat 9-11 wordt tijdelijk beheerd in afwachting van de planontwikkeling van de Middenzaal. De leegstandskosten komen ten laste van het project.

Het pand Vrijthof 19 is vanaf 1 februari 2025 vrij van huur gekomen en is er sprake van leegstand. Gezien de ligging is het niet wenselijk dit pand te verkopen c.q. dus in eigendom te behouden.. Gekeken wordt momenteel naar andere mogelijkheden (bijv. Deelverhuur) teneinde mogelijke huurkandidaten te interesseren. Verder staat Arrestruwe 45 nog leeg. Stationsstraat 60 is inmiddels weer (marktconform) verhuurd.

De leegstand is te kwantificeren door middel van de gevolgen van het huidige leegstandspercentage uit te drukken in huurderving. Omdat in de kostprijshuur reeds rekening is gehouden met 2% frictieleegstand, bedraagt het restant leegstandspercentage voor 2025 (en naar verwachting ook in 2026) nog 2,3%.

Leegstand/ huurderving reële scenario

	2022	2023	2024	2025	2026
Maximaal te realiseren huuropbrengst	€ 3.460.000	€ 3.818.000	€ 4.183.000	€ 3.891.130	€ 4.034.003



Percentage huurderving	3,6%	7,7%	2,2%	3,6%	4,3%
Reële scenario huurderving	€ 125.000	€ 294.000	€ 91.193	€ 138.595	€ 182.594

Het leegstandsrisico voor de BOG-portefeuille voor 2026 bedraagt € 182.594.

8.2.5.4 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 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 thans herinvulling voorzien, hetgeen wordt opgepakt na de voorgenomen ontbinding van het erfpachtrecht (overigens op verzoek van de erfpachter). Dan komt het pand volledig terug in beheer bij de gemeente. De kosten die samenhangen met één jaar leegstand worden geraamd op ca. € 100.000. Dit leegstandsrisico zal zich pas uiten op het moment dat de erfpachtovereenkomst



met Heineken is ontbonden, en de daarmee samenhangende zorgplicht voor het pand door Heineken is afgelopen.

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. Onlangs zijn de canons vanaf 1 juli 2024 met een totaalbedrag van ca. 1,5 mln. alsnog gefactureerd.

Het risico leegstand/bezetting accommodaties wordt voor de OOG-portefeuille geschat op jaarlijks ca. € 100.000 voor de Bonbonnière en ca. € 25.000 voor voormalig sportpark Op de Bos-Itteren. Eerstgenoemde is op dit moment nog niet aan de orde om eerdergenoemde redenen en wordt daarom niet meegerekend in het leegstandsrisico. Hiermee komt het totaal aan risico's voor de OOG-portefeuille uit op ca. € 25.000.

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

Deelportefeuille	Risico/ ontwikkeling
Onderwijshuisvesting	€ 366.000
Sportaccommodaties	€ PM
BOG	€ 182.594
OOG	€ 25.000
Totaaltelling risico's leegstand en bezetting van accommodaties	€ 573.594

8.2.6 HERONTWIKKELINGSPANDEN

8.2.6.1 Onderwijshuisvesting

Herontwikkelingspanden

Zie paragraaf 7.2.5 Leegstand voor informatie over de panden Hunnenweg 2-4, Stellendaal 15, Mariënwaard 51, Beeldsnijdersdreef en Bergmansweg 100. In onderstaande paragraaf wordt met name ingegaan op de herontwikkelingspanden.

President Rooseveltlaan 213

Het pand en de locatie President Rooseveltlaan 213 is de ontwikkellocatie voor KKC De Loper. De bouwactiviteiten zijn inmiddels in volle gang. Bij de oplevering van de nieuwbouw zal het pand juridische worden overgedragen aan Stichting kom Leren.

Regentesselaan 2

De voormalige basisschool De Nutsschool (Regentesselaan 2) is door kom Leren bij de oplevering aan de gemeente overgedragen. In het kader van de overdracht zijn er aanvullend op de conditiescore financiële afspraken gemaakt over de uitgespaarde onderhoudsmiddelen. Deze bijdrage zijn ingebracht



in de businesscase KKC De Loper. Na terug levering aan de gemeente zal op grond van de IHP's deze school dienen voor tijdelijke huisvestingsopgaven. .

Beeldsnijdersdreef 201

In navolging van de oplevering van KKC Belfort heeft Stichting Suringar vanuit het economische claimrecht aan de gemeente terug geleverd. In het IHP Voortgezet onderwijs is deze locatie voorzien voor de tijdelijke huisvesting van het NOVO college, echter hiervan is door LVO bij nader inzien van afgezien. De locatie is thans in beeld voor andere tijdelijke huisvesting, w.o. OBS Binnenstad . Deze De locatie is onderdeel van de financiële businesscase van het Keurmeestersplein met een opbrengst van € 500.000.

Inschatting van het risico: Kosten zijn reeds meegenomen bij het risico leegstand (paragraaf 8.2.5)

8.2.6.2 Sportaccommodaties

Herontwikkelingspanden Sport

Voor eventuele her te ontwikkelen binnensportaccommodaties wordt verwezen naar paragraaf 8.1.4.4 '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 deze accommodatie binnenkort tijdelijk voor sociaalmaatschappelijke doeleinden op de markt aangeboden.

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.

8.2.6.3 BOG

Momenteel zijn er een drietal 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)

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

Per 17 juni 2015 heeft de gemeente nog aanvullende delen aangekocht van Annexum.

Tot slot is in december 2019 ook parkeergarage P1 (vml. P5) aangekocht waardoor het hele Mecc-complex in eigendom van de gemeente is gekomen.



Actualisatie 2025

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).

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 Demertdwarstraat- 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 uitbreiding en verbouwing is gestart medio 2019 en is inmiddels volledig afgerond. Voor het gehele MECC-complex is een actueel MJOP worden opgesteld.

Naar aanleiding van de coronacrisis (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 herzien op basis van actuele prognoses en marktconformiteit van de huur. De dekking van de jaarlijkse huurverlaging wordt ten laste gebracht van het positieve begrotingsaldo en heeft hierdoor geen impact op het exploitatieresultaat van het MECC binnen Vastgoed. Tot slot is besloten om de financiële positie van het MECC te versterken door middel van een storting van aandelenkapitaal van € 4,5 mln. vanuit het rekeningresultaat 2022 van de Gemeente Maastricht. De aangepaste huurovereenkomst (zogenaamde 'Triple net' huurovereenkomst) zal in 2026 voor besluitvorming aan het college worden voorgelegd.

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 in continuïteit reiken dan ook verder dan sec de benoemde huurrelatie. Deze risico's zijn momenteel vooraf moeilijk te becijferen en zijn daarom 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 2025

Sint Maartenspoort 2: Kumulus (vml. Muziekschool) heeft dit pand eind 2021 verlaten. Maximus voert sindsdien het tijdelijke leegstandsbeheer. In het kader van het geactualiseerde Integraal Huisvestingsplan (IHP) is eerder een herbestemmingsonderzoek gestart naar de toekomstbestendigheid van deze locatie voor onderwijshuisvesting. De gemeente Maastricht, MosaLira en Samen Spelen hebben gezamenlijke de ambitie om op deze locatie een inclusief kindcentrum te realiseren, waarin Basisschool Wyck, SBO De Talententuin, kindpartner Samen Spelen en zorgaanbieders worden samengebracht. In de afgelopen periode zijn de bouwkundige en technische mogelijkheden van het monumentale pand onderzocht. Op basis hiervan wordt nu een verdiepend onderzoek uitgevoerd naar de onderwijskundige invulling, waarbij de visie op inclusie centraal staat en de mogelijkheden en beperkingen van het monumentale gebouw worden meegewogen. De betrokken partners streven ernaar de lopende onderzoeken vóór de zomer van 2026 af te ronden, zodat de resultaten kunnen worden besproken en verwerkt in een definitieve businesscase. De beheerskosten komen ten laste van de portefeuille onderwijshuisvesting, aangezien het pand voor deze portefeuille c.q. dit beleidsdoel wordt gereserveerd.



Risico's

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 MPG 2025 ingeschat op PM aangezien de kosten reeds zijn meegenomen bij het risico leegstand (paragraaf 8.2.5)



Judeaweg 108 en 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 (Judeaweg 108) 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 daarom 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 omdat 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 beheerskosten van 2024 en 2025 van de schuur en de kinderboerderij zijn ten laste gekomen van het exploitatieresultaat van de gemeente. Gezien recente ontwikkelingen zal er per 2026 geen huursituatie zijn en zal dit later worden. De beheerskosten ad ca. € 20.000, -- zullen daarom nog langer drukken op het exploitatieresultaat van de gemeente.

Risico's

Omschrijving risico	
1	Formaliseren functie kinderboerderij en gebruik verenigingen (borgen maatschappelijke bestemming)
2	Geen dekking van de beheerskosten

Het reële risico voor het pand Judeaweg 108 wordt voor de MPG 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 108 (Hoeve Rome)	
Totaal herontwikkelingspanden	€ 20.000 + PM

Samenvatting totale risico herontwikkelingspanden:

Deelportefeuille	Risico/ ontwikkeling
Onderwijshuisvesting	
Sportaccommodaties	
BOG	
OOG	
Totaaltelling risico's herontwikkelingspanden	€ 20.000 + PM

De reële risico-inschatting voor de herontwikkelingspanden bedraagt voor de MPGV 2025 € 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 8.3.5).

8.2.7 VERKOPEN

8.2.7.1 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 2025 is alleen de verkoop van het perceel aan de Sint Josephstraat aan de orde geweest.

8.2.7.2 Sportaccommodaties

Ten aanzien van de sportportefeuille hebben in 2025 geen verkopen plaatsgevonden en zijn geen verkopen voorzien in 2026.

8.2.7.3 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. Verder loopt momenteel de verkoop van Maastrichter Pastoorstraat 21a aan de zittende huurder. De verwachting is dat deze verkoop medio 2026 zal zijn afgerond.

Dit risico wordt voor de BOG-portefeuille op nihil in verband met nog onduidelijkheid over toekomstige verkopen.

8.2.7.4 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

8.3 Resultaten

Alle onderstaand gepresenteerde resultaten hebben betrekking op de reguliere bedrijfsresultaten van de verschillende portefeuilles, exclusief resultaten op personeelskosten en kapitaallasten.

8.3.1 RESULTATEN ONDERWIJSHUISVESTING

Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat (exclusief kapitaallasten en apparaatskosten) 2025 is € 50.500 positief. Het resultaat wordt met name beïnvloed door een voordeel op de huuropbrengsten van € 34.000. Dit betreffen opbrengsten van leegstaande locaties en/of locaties in gebruik door andere partijen zoals kinderopvangorganisaties. Voor het overige voordeel a € 16.500 geldt dat enkele nadelige resultaten zoals de incidenteel extra kosten voor de exploitatiebijdrage gymnastieklokalen worden opgevangen door voordelige resultaten elders

Het resultaat op bijzondere baten en lasten is € 34.500 negatief. Dit negatieve resultaat ontstaat met name door een aantal schadeclaims die niet (volledig) vergoed worden vanuit de verzekering. Verder is ook de verkoop van het perceel aan de St Josephstraat tot uitdrukking gekomen middels de afwaardering van de boekwaarde en de verkoopopbrengst wat per saldo een resultaat van 1.000 euro geeft.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2025	Resultaat bijzondere baten / lasten 2025
Onderwijshuisvesting	€ 50.500 +/-	€ 34.500 -/-

Vooruitblik

Het resultaat reële scenario is gebaseerd op basis van de ingeschatte risico's uit paragraaf 8.2. 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 2026 is bepaald aan de hand van het gemiddelde reguliere bedrijfsresultaat over de afgelopen drie jaren. Daarbij is ook in acht genomen dat er in 2025 een gemeentebreed intern onderzoek naar de budgetten heeft plaatsgevonden waarin alle structurele resultaten in principe zijn vertaald middels een budgetbijstelling, die zowel tot een aframing of een ophoging heeft geleid binnen alle structurele budgetten.



Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2026
Onderwijshuisvesting	€ 366.000 -/-	€ 50.000 +/-

8.3.2 RESULTATEN SPORTACCOMMODATIES

Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat (exclusief kapitaallasten en apparaatskosten) 2025 is € 91.750 negatief en ziet er verdeeld over de deelportefeuilles als volgt uit:

Binnensport	€ 4.000 +/-
Buitensport	€ 59.750 -/-
Geusseltstadion	€ 49.500 -/-
Geusseltbad	€ 13.500 +/-

In de deelportefeuille buitensport zijn de kosten voor belastingen fors gestegen waardoor er een tekort is ontstaan. Binnen de deelportefeuille Geusseltstadion zijn er incidentele meerkosten gemaakt als gevolg van de aanleg van het nieuwe kunstgrasveld en het onderzoek naar de herontwikkeling of nieuwbouw van het stadion.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2025	Resultaat bijzondere baten / lasten 2025
Sportaccommodaties	€ 91.750 -/-	€ 4.500 +/-

Vooruitblik

Het resultaat reële scenario is gebaseerd op basis van de ingeschatte risico's uit paragraaf 8.2. 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 2026 is bepaald aan de hand van het gemiddelde reguliere bedrijfsresultaat over de afgelopen drie jaren. Daarbij is ook in acht genomen dat er in 2025 een gemeentebreed intern onderzoek naar de budgetten heeft plaatsgevonden waarin alle structurele resultaten in principe zijn vertaald middels een budgetbijstelling, die zowel tot een aframing of een ophoging heeft geleid binnen alle structurele budgetten.

In Q1 van 2025 was het Geusseltbad dicht wegens groot 10-jarig onderhoud. Dit onderhoud zou in 2026 kunnen leiden tot lagere uitgaven voor klein onderhoud, cf. de overall trend binnen de sportaccommodaties in de afgelopen jaren. Daarentegen is het reëel om te verwachten dat er extra kosten worden gemaakt vanwege de lopende onderzoeken naar het Geusseltstadion.

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2026
Sportaccommodaties	PM	€ 20.000 -/-

8.3.3 RESULTATEN BOG

Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat (exclusief kapitaallasten en apparaatskosten) 2025 is € 78.500 negatief. Dit negatieve resultaat wordt met name veroorzaakt door de hoge kosten van correctief- en mutatie



onderhoud. Het betreft hoofdzakelijk de incidenteel hogere kosten voor het opknappen, verhuur-gereed maken en vooral ook noodzakelijke brandveiligheidsvoorzieningen van twee leegstaande locaties, te weten Stationsstraat 60 en Courtoisstraat 30. Daarnaast stijgen de kosten voor correctief onderhoud reeds enkele jaren als gevolg van de prijsstijgingen op materiaal, materieel en personeel. Daarentegen is op de overige exploitatielasten samengeteld een voordeel van € 38.500. Tot slot is ook op de verhuuropbrengsten sprake van een klein voordeel van € 34.000.

Binnen de bijzondere baten en lasten van de BOG-portefeuille zijn er ca. € 50.000 aan subsidiabele kosten voor onderhoud van monumenten verantwoord. Omdat hiertegenover aan de batenzijde een bijdrage vanuit de SIM-subsidie (subsidie instandhouding monumenten) tegenover staat, is er per saldo sprake van een klein negatief resultaat ad € 1.000.

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 2025	Resultaat bijzondere baten / lasten 2025
BOG (algemeen)	€ 78.500 -/-	€ 1.000 -/-
Interne huisvesting	€ 13.000 -/-	€ -
TOTAAL BOG-portefeuille	€ 91.500 -/-	€ 1.000 -/-

Vooruitblik

Het resultaat reële scenario is gebaseerd op basis van de ingeschatte risico's uit paragraaf 8.2. 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 2026 is bepaald aan de hand van het gemiddelde reguliere bedrijfsresultaat over de afgelopen drie jaren. Daarbij is ook in acht genomen dat er in 2025 een gemeentebreed intern onderzoek naar de budgetten heeft plaatsgevonden waarin alle structurele resultaten in principe zijn vertaald middels een budgetbijstelling, die zowel tot een aframing of een ophoging heeft geleid binnen alle structurele budgetten.

Binnen de portefeuille zijn nog een aantal panden waar in 2026 mutatie-onderhoud nodig zal zijn om de veiligheid en verhuurbaarheid van een aantal leegstaande panden te vergroten. De verwachting is dat dit weerslag zal hebben op het beschikbare budget hiervoor.

Daarnaast geldt dat er bij ieder regulier P&C instrument een actualisatie van de stand van de debiteuren wordt gedaan. Daarbij wordt het debiteurenrisico afgezet tegen de beschikbare middelen in de voorziening dubieuze debiteuren. In de afgelopen jaren is de voorziening telkens voldoende gebleken en zijn er geen extra dotaties ten laste van het resultaat nodig geweest.

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2026
Reguliere panden BOG	€ 182.594 -/-	€ 75.000 -/-
Herontwikkelingspanden	€ 20.000 -/- + PM	€ -
TOTAAL BOG-portefeuille	€ 202.594 -/- + PM	€ 75.000 -/-



8.3.4 RESULTATEN OOG – PORTEFEUILLE

Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat (exclusief kapitaallasten en apparaatskosten) 2025 is € 13.500 negatief. Onvoorziene kosten zijn hier met name debet aan, denk aan advieskosten en opschoonkosten van terreinen. Het resultaat op bijzondere baten en lasten is € 30.500 positief. Dit als gevolg van de verkoop van een perceel aan de Vijfkoppen.

Voor 2025 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 2024-2025, net als voor 2023-2024, 2022-2023 en 2021-2022 (na jaren van achtereenvolgende dalingen), een stijging zien.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2025	Resultaat bijzondere baten / lasten 2025
OOG	€ 13.500 -/-	€ 30.500 +/+
Erfpacht parkeerterreinen	€ -	€ -
TOTAAL OOG-portefeuille	€ 13.500 -/-	€ 30.500 +/+

Vooruitblik

Het resultaat reële scenario is gebaseerd op basis van de ingeschatte risico's uit paragraaf 8.2. 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 2026 is bepaald aan de hand van het gemiddelde reguliere bedrijfsresultaat over de afgelopen drie jaren. Daarbij is ook in acht genomen dat er in 2025 een gemeentebreed intern onderzoek naar de budgetten heeft plaatsgevonden waarin alle structurele resultaten in principe zijn vertaald middels een budgetbijstelling, die zowel tot een aframing of een ophoging heeft geleid binnen alle structurele budgetten.

De voor eind 2026 voorziene verpachting óf interne inzet (tegen betaling) van zo'n 26,5 hectare vrijgekomen agrarische grond zal in seizoen 2026-2027 e.v. mogelijk nog zorgen voor een hogere opbrengst voor deze portefeuille. Daarentegen zullen de lopende ontwikkelingen binnen de portefeuille, bijvoorbeeld ten aanzien van de Bonbonniere, naar verwachting leiden tot incidentele meerkosten.

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2026
OOG	€ 25.000 -/-	€ 25.000 -/-
Erfpacht parkeerterreinen	-	€ -
TOTAAL OOG-portefeuille	€ 25.000 -/-	€ 25.000 -/-



8.3.5 RESULTATEN VASTGOEDPORTEFEUILLE OP HET WEERSTANDSVERMOGEN

Terugblik

De resultaten 2025 voor de vastgoedportefeuille bedragen:

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2025	Resultaat bijzondere baten / lasten 2025
Onderwijshuisvesting	€ 50.500 +/+	€ 34.500 -/-
Sportaccommodaties	€ 91.750 -/-	€ 4.500 +/+
BOG	€ 91.500 -/-	€ 1.000 -/-
OOG	€ 13.500 -/-	€ 30.500 +/+
TOTAAL Vastgoedportefeuille	€ 146.250 -/-	€ 500 -/-

Het regulier bedrijfsresultaat bedroeg in 2024 € 114.500 positief. In 2025 bedraagt het reguliere bedrijfsresultaat € 146.250 negatief. Het verschil tussen beide jaren is met name te verklaren door incidentele tegenvallers binnen de portefeuilles sportaccommodaties en bebouwd onroerend goed, zoals hiervoor beschreven in de resultaten per portefeuille.

Vooruitblik

Het resultaat reële scenario is gebaseerd op basis van de ingeschatte risico's uit paragraaf 8.2. 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 2026 is bepaald aan de hand van het gemiddelde reguliere bedrijfsresultaat over de afgelopen drie jaren. Daarbij is ook in acht genomen dat er in 2025 een gemeentebreed intern onderzoek naar de budgetten heeft plaatsgevonden waarin alle structurele resultaten in principe zijn vertaald middels een budgetbijstelling, die zowel tot een aframing of een ophoging heeft geleid binnen alle structurele budgetten. In de hiervoor beschreven vooruitblik per portefeuille zijn de onderstaande verwachtingen nader toegelicht.

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2026
Onderwijshuisvesting	€ 366.000 -/-	€ 50.000 +/+
Sportaccommodaties	PM	€ 20.000 -/-
BOG	€ 202.594 -/-	€ 75.000 -/-
OOG	€ 25.000 -/-	€ 25.000 -/-
TOTAAL Vastgoedportefeuille	€ 593.594 -/- + PM	€ 70.000 -/-

De benodigde weerstandscapaciteit bedraagt voor de totale vastgoedportefeuille:

Deelportefeuille	Benodigde weerstandscapaciteit in 2025	Benodigde weerstandscapaciteit in 2026
TOTAAL Vastgoedportefeuille	€ 646.595 + PM	€ 663.594 + PM

De weerstandscapaciteit ten behoeve van de vastgoedportefeuille voor 2026 bedraagt € 663.594 plus PM. Dit is het resultaat van het reële scenario plus het verwachte resultaat over 2026. Voor de MPG 2025 is de benodigde weerstandscapaciteit vrijwel gelijk ten opzichte van vorig jaar.



In onderstaande tabel zijn per deelportefeuille de verschillen in verwachte benodigde weerstandscapaciteit tussen de MPG V 2024 en MPG V 2025 te zien:

Deelportefeuille	Verwacht weerstands- capaciteit voor 2025 MPG V 2024	Verwacht weerstands- capaciteit voor 2026 MPG V 2025
Onderwijshuisvesting	€ 169.000 -/-	€ 316.000 -/-
Sportaccommodaties	€ 31.000 +/+	€ 20.000 + PM
BOG	€ 308.595 -/-	€ 277.594 -/-
OOG	€ 200.000 -/-	€ 50.000 -/-
TOTAAL Vastgoedportefeuille	€ 646.595 -/-	€ 663.594 -/- + PM

Overall is sprake van een gelijkblijvend resultaat van het benodigde weerstandscapaciteit ten opzichte van de verwachting vorig jaar. In de verdeling naar portefeuilles zitten wel wat verschuivingen. Het risico op leegstand binnen onderwijshuisvesting is toegenomen als gevolg van kostenstijgingen terwijl ook het verwachte reguliere resultaat flink naar beneden is bijgesteld doordat de geraamde budgetten zijn aangepast naar aanleiding van het onderzoek naar de benutting van de budgetten. Daarentegen is de benodigde weerstandscapaciteit bij onbebouwd onroerend goed flink naar beneden bijgesteld, dit doordat de inschatting is gemaakt dat de kosten voor leegstand van de Bonbonnière voorlopig niet voor rekening van de gemeente zullen komen.

In hoofdstuk 10 wordt de benodigde weerstandscapaciteit ad. € 663.594 + PM meegenomen in de totaalstelling van de benodigde weerstandscapaciteit voor Vastgoed en Projecten.



9. OVERIGE MAJEURE PROJECTEN

9.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de projecten opgenomen welke wel onderdeel uitmaken van de door de raad geselecteerde majeure projecten (in het kader van het 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 MPGCV zijn de projecten Stad en Spoor en Vestingwerken opgenomen.

Bij het opstellen van de MPGCV 2026 zullen (indien van toepassing) de volgende majeure projecten worden toegevoegd: Milieuzone, Warmtenet (Restwarmte) en Tweede Tranche Binnensport. Deze projecten bevinden zich momenteel in een beginstadium.

9.2 Uitgangspunten

Voor overige majeure projecten is geen risicoanalyse uitgevoerd en heeft ook geen scenariodoorrekening plaatsgevonden.

9.3 Overige majeure projecten

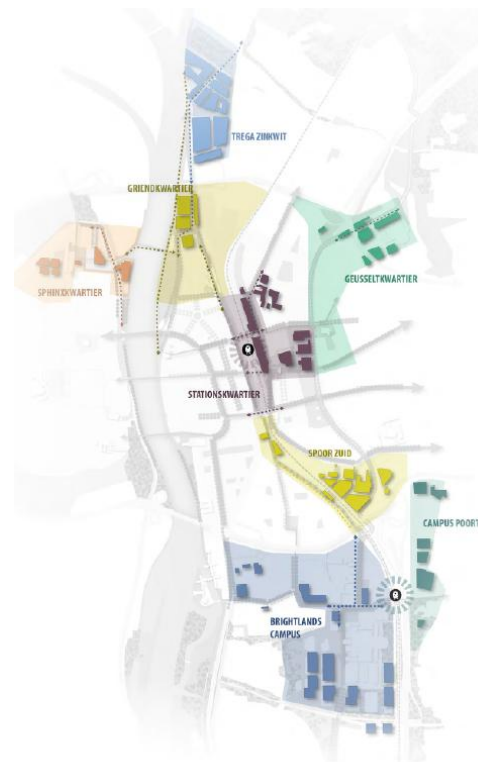
9.3.1 STAD EN SPOOR

Plangegevens

De komende twintig jaar zal de spoorzone van Maastricht transformeren naar een gemengd stedelijk gebied voor wonen, werken en voorzieningen. De Spoorzone bestaat uit 8 verschillende deelgebieden, ieder met een eigen identiteit. De Spoorzone strekt zich uit van het Sphinxkwartier en Trega-Zinkwit in het noorden tot de Health Campus in het zuiden, inclusief het emplacement, delen van de Groene Loper en de Geusselt (zie figuur).

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.

Hoewel Maastricht een goede uitgangspositie heeft, is het van belang om talent (praktisch en theoretisch opgeleid) aan te trekken en te binden om zo de krimpende beroepsbevolking aan te vullen. Met





investeringen in de spoorzone willen we het vestigingsklimaat van Maastricht versterken, door in te zetten op:

- De transitie naar een toekomstige bestendige kenniseconomie, met de Brightlands Maastricht Health Campus als belangrijke motor;
- Het verkleinen van sociaal-economische verschillen tussen bewoners en buurten, en;
- De kwaliteit en toekomstbestendigheid van de leefomgeving te verbeteren op thema's als hittestress, klimaatadaptatie, ontmoetingsplekken, mobiliteit en een toereikende aansluiting op het energienetwerk.

Relevante besluiten / documenten

- Raadsnota 26 februari 2019 Ambitienota 'Over het Spoor'
- Raadsnota 27 januari 2026 Gebiedsvisie Spoorzone Maastricht 'GRAND MSTRG'
- Raadsnota 10 februari 2026 Omgevingsvisie Maastricht 'Stad van dichtbij'
- Raadsinformatiebrief Verstedelijkingsconcept Limburg Centraal van 12 februari 2026

1. Gebiedsvisie Spoorzone Maastricht (GRAND MSTRG)

De gemeenteraad heeft begin 2026 de [Gebiedsvisie Spoorzone Maastricht \(GRAND MSTRG\)](#) vastgesteld. De visie schetst een aantrekkelijk en tegelijkertijd realistisch toekomstbeeld voor de Spoorzone (de wat-vraag). Daarnaast is in de visie een ontwikkelstrategie met een stappenplan uitgewerkt om dit toekomstbeeld te kunnen realiseren (de hoe-vraag). De gebiedsvisie vormt een logische vervolgstap op de [Ambitienota Over het Spoor](#) uit 2019.

De Spoorzone krijgt een gemengd milieu met in verschillende hoedanigheden ruimte voor economie. Er is ruimte voor onderwijs, culturele voorzieningen en wijk economie. Vlakbij het station is er ruimte voor zakelijke dienstverlening. De maakindustrie in het noordelijk deel van de Spoorzone wordt verbonden met het station en de Brightlands Maastricht Health Campus in het zuiden. De Geusselt ontwikkelt zich door rond de thema's sport, recreatie en ontspanning. Aan de zuidzijde blijft er ruimte voor stadsverzorgende bedrijvigheid en lichte maakindustrie en wonen. Op Brightlands Maastricht Health Campus krijgt het masterplan voor de campus concreet vorm met ruimte voor R&D, vergroening en campus-gerelateerd wonen. Met betere verbindingen met de stad groeit deze plek uit tot innovatief werklandschap. Het (hoog) stedelijke – voor Limburg unieke – woon-werkmilieu in de Spoorzone draagt zo sterk bij aan onze aantrekkingskracht op talent en bedrijven, wat groei van onze beroepsbevolking en onze kenniseconomie mogelijk maakt. De gebiedsvisie omvat ruimte voor ruim 8.000 woningen in de spoorzone die stapsgewijs gerealiseerd worden in de periode 2026-2045.

De gemeenteraad heeft naast het vaststellen van de visie het college van burgemeester en wethouders opdracht gegeven om:

- De optimalisatie van het emplacement nader uit te werken in combinatie met variant 1, 3 en 4 uit de 'Variantenstudie Barrière Spoor'.
- De ontwikkelpotentie van deelgebieden Griendkwartier en Stationskwartier nader uit te werken in twee gebiedsprogramma's.
- Middels een verkennend onderzoek te begrijpen wat een Zoöp is en op basis hiervan een concreet voorstel te doen voor toepassing tijdens de totstandkoming van het gebiedsprogramma voor het Griendkwartier.

Bovenstaande uitwerking van de visie zal in de periode 2026 – 2028 worden uitgevoerd. Daarnaast geldt een aanpak die verschilt per deelgebied:

- De lopende ontwikkelingen in Sphinxkwartier en Trega Zinkwit worden voortgezet in de huidige structuur met de dezelfde projectorganisaties.
- Ook worden 'losse' private initiatieven voortgezet, waarbij de gemeente faciliterend blijft optreden om deze ontwikkelingen tot realisatie te brengen.



- Voor wat betreft het emplacement zal – in navolging van een quick scan – de verkenning ‘aanpassing emplacement Maastricht’ starten. De gemeente Maastricht heeft ProRail gevraagd om hiervoor een plan van aanpak op te stellen. In de Verkenning worden – in samenspraak met belanghebbenden – oplossingen genereerd voor aanpassing van het emplacement. Vervolgens worden deze oplossingen beoordeeld, waarna naar verwachting in 2027 een voorkeursvariant wordt gekozen. Op basis van deze onderzoeksresultaten kan besluitvorming worden voorbereid, waarna uitvoering ook enkele jaren zal kosten.
- Voor het Griendkwartier wordt samen met belanghebbenden als eigenaren, huurders en omwonenden de ontwikkelpotentie onderzocht en concrete stedenbouwkundige uitgangspunten vertaald in een gebiedsprogramma.
- Ook parallel aan de verkenning naar het emplacement wordt een studie uitgevoerd naar de invulling van het oostelijk emplacement (incl. verbindingen oost-west). Dit vormt een belangrijk onderdeel van het Stationskwartier. Onderdeel van deze uitwerking zijn de oostelijke entree van het station (incl. de verbinding voor voetgangers) en een te realiseren fietsverbinding ter hoogte van de St. Maartenslaan. Het gaat om een stedenbouwkundig plan voor de invulling van het emplacement, een technische uitwerking van de spoorpassages en een financiële uitwerking van het geheel. Ook dit mondt in een gebiedsprogramma met stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten en de randvoorwaarden vanuit de omgevingsaspecten.
- Voor wat betreft de Brightlands Maastricht Health Campus zullen vervolgstappen in overleg met de campuspartners worden gezet. Vanuit de Spoorzone beredeneerd is het opstellen van een gebiedsprogramma en bijbehorende ontwikkelstrategie een logische vervolgstap. Hiermee kan de ruimtelijke ontwikkeling op de campus worden versterkt. Het is te overwegen om daar ook deelgebied Campuspoort bij te betrekken. In gesprek met de campusorganisatie kan worden na gegaan of en wat er vanuit de gemeente aanvullend nodig is om de campus verder tot ontwikkeling te brengen.
- Voor het deelgebied Spoor Zuid hanteert de gemeente voorlopig geen proactieve rol, maar zal het zoals te doen gebruikelijk bij particuliere initiatieven een faciliterende rol nemen.
- Eventuele vervolgstappen in het Geusseltkwartier zijn sterk afhankelijk van het onderzoek dat samen met MVV wordt uitgevoerd naar de toekomst van het stadion.
- Ook de energieoplossingen voor nieuwbouw in de Spoorzone, die bij voorkeur ook bijdragen aan een duurzame energiesysteem, voor de bestaande bebouwing in de omliggende buurten worden in het vervolg samen met bewoners en bedrijven nader uitgewerkt.

2. Programma Limburg Centraal

De spoorzone van Maastricht is onderdeel van het programma Limburg Centraal. In dit programma werken het Rijk, Waterschap Limburg, netbeheerder Enexis en de zes gemeenten Venlo, Weert, Roermond, Sittard-Geleen, Heerlen en Maastricht aan de ontwikkeling van de spoorzones in de 6 ic-stations in Limburg. Hierbij wordt toegewerkt naar gezamenlijke verstedelijkingsstrategie. Dit is een lange termijn aanpak voor de ruimtelijke ontwikkeling van steden en stedelijke regio's. Het beschrijft hoe en waar woningbouw, economische functies, voorzieningen, mobiliteit en landschap in samenhang worden ontwikkeld. Daarbij is er oog voor kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid.

De ruimtelijke keuzes uit de [Omgevingsvisie Maastricht 'Stad van dichtbij'](#) en de Gebiedsvisie Spoorzone Maastricht 'GRAND MSTRG' vormen het uitgangspunt voor het Maastrichts deel. Het streven is om de Verstedelijkingsstrategie in het BO Leefomgeving 2026 vast te stellen door Rijk en regio en vervolgens ter kennisname te delen met de Raden en Staten. Zie voor een uitgebreidere toelichting de raadsinformatiebrief [Verstedelijkingsconcept Limburg Centraal](#).



9.3.2 VESTINGWERKEN; WALMUUR TUSSEN DE VIJF KOPPEN EN POORT WAERACHTIG

Korte beschrijving

Op zaterdagavond 23 maart 2019 bezweek een deel van de courtinemuur tussen Poort Waerachtig en 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 bezweeken deel van de muur was tijdens restauratiewerkzaamheden al een uitbuiking geconstateerd.



Restauratie Walmuur en Rondeel

De werkzaamheden naar aanleiding van het instorten van een deel van de vestingmuur in maart 2019 én de later geconstateerde calamiteit aan het rondeel hebben zich in eerste instantie beperkt tot het consolideren en veiligstellen van de nog resterende muur delen middels stutconstructies, onderzoek naar de oorzaak van de instorting van de muur en uitbuiking van het rondeel alsook een bouwhistorische verkenning van de muur, het rondeel en de omliggende vestingwerken.

Er werd uiteindelijk een bedrag van totaal € 10,1 mln. euro vrij gemaakt om de muur en het rondeel te restaureren en weer onderdeel te maken van de historische wandeling. Daarvan werd € 0,4 mln. gesubsidieerd door de Provincie.

Het ontwerp van de walmuur (courtinemuur) en het rondeel is uit gegaan van restauratie inclusief het vrijmaken van de weergang. De aarden wal die achter de walmuur lag is daartoe deels afgegraven en verlaagd geworden maar ook het rondeel is tot de bovenzijde van de kazemat afgegraven waardoor de druk die het grondpakket uitoefent op de muren is weggenomen. Hierdoor is de constructieve veiligheid van de muren optimaal geborgd. Bovendien past dit scenario binnen het kader van de Vestingvisie 2010-2025 en is zo het verhaal en het verleden van de vestingwerken weer zichtbaar gemaakt.

De restauratie van de walmuur, het rondeel en het inrichtingsplan zijn op 4 april 2025 definitief opgeleverd. In de loop van 2026 kan het project, nadat de laatste restpunten zijn afgehandeld, financieel worden afgesloten.

Er worden sinds de oplevering door gidsen van het vestingmuseum, gevestigd in de Helpoort, op vrijdagen, zaterdagen en zondagen rondleidingen aangeboden.

Projectrisico's

Het werk is opgeleverd, er zijn daarmee geen actieve projectrisico's meer aan de orde.

Navolgende werkzaamheden die zich wel nog zullen gaan voordoen zijn operationeel van aard en betreffen het reguliere onderhoud, verbetering van de sociale controle, vervuiling met graffiti. Daarnaast zijn er mogelijk op termijn beveiligingsvoorzieningen nodig, waaronder extra toezicht en/of camerabewaking.



Financiële samenvatting

Ontwikkeling projectbudget uitvoering:

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
<u>Subsidie Provincie</u>	<u>€ 400.000</u>
	€ 3.600.000 (walmuur)

Budget uit MJIP Vestingwerken (jaarschijf 2023)	€ 750.000
<u>Budget uit MJIP Vestingwerken (jaarschijf 2024)</u>	<u>€ 750.000</u>
	€ 1.500.000 (rondeel)

Jaarrekening resultaat 2022	€ 2.000.000
<u>Budget uit MJIP Vestingwerken (jaarschijf '25-'28)</u>	<u>€ 3.000.000</u>

Totale dekkingsmiddelen € 10.100.000 (walmuur + rondeel)

Waarvan gerealiseerde kosten uitvoering:

Besteed t/m 2025	€ 9.500.000
<u>Nog te verwachte kosten 2026 (eindafrekening)</u>	<u>€ 50.000</u>
Totaal verwachte gerealiseerde kosten	€ 9.550.000 (walmuur + rondeel)

De totaal gerealiseerde kosten van het project blijven naar verwachting ca. € 0,5 mln. onder het beschikbare projectbudget. Hoofdoorzaak van de budgetonderschrijding is dat er zich tijdens de projectuitvoering nagenoeg geen (onverwachte) tegenvallers hebben voorgedaan, waardoor de in de begroting opgenomen stelposten voor onvoorziene kosten niet of nauwelijks hoefde te worden aangesproken.



10. RESULTATEN, WEERSTANDSVERMOGEN EN ALGEMENE RESERVE

10.1 Totaalresultaten risicoanalyse

Resultaten risicoanalyse en benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2026:

	Resultaten risicoanalyse / Reële scenario (CW) 2026	Benodigde weerstandscapaciteit (CW) 2026	Benodigde weerstandscapaciteit (CW) 2025 (MPGV2024)
Bouwgrond in exploitatie (BIE)	+6.262.201	16.070.107	15.909.404
Private initiatieven	-65.000 + PM	65.000 + PM	100.000 + PM
Bouwprojecten Vastgoed	0	1.570.000 + PM	2.853.027 + PM
Bouwprojecten IHP Onderwijs en Sport	0	0	n.v.t.
Overige plannen Ontwikkeling	-466.052 + PM	466.052 + PM	605.000 + PM
Deelnemingen (incl. Belvedere):	-5,8 mln. + PM	6,4 mln. + PM	8,0 mln. + PM *
Vastgoedportefeuille:	-663.594 + PM	663.594 + PM	646.595 + PM
TOTAAL	-0,73 mln. + PM	25,23 mln. + PM	28,11 mln. + PM

Het totale tekort van het reële scenario bedraagt voor de grond- en vastgoedexploitaties per 01.01.2026 - € 0,73 mln. + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de grond- en vastgoedexploitaties bedraagt per 01.01.2026 € 25,23 mln. + PM. Het verschil in benodigde weerstandscapaciteit ten opzichte van de MPGV 2024 ad. € 2,88 mln. wordt met name verklaard door:

- 1) Bouwgronden in exploitatie
In de MPGV 2025 zijn geen nieuwe bouwgronden in exploitatie opgenomen. Wel zijn per 31-12-2025 Malberg herstructurering en Randwyck Noord afgesloten. Per Saldo resulteert de doorrekening van alle bouwgronden in exploitatie in een lichte toename van de benodigde weerstandscapaciteit van afgerond € 0,16 mln. (zie hoofdstuk 2)
- 2) Private initiatieven
De benodigde weerstandscapaciteit is marginaal afgenomen (€ 0,04 mln.) ten opzichte van de MPGV 2024 (zie hoofdstuk 3)
- 3) Bouwprojecten Vastgoed
Per Saldo resulteert de doorrekening van alle bouwprojecten in een afname van de benodigde weerstandscapaciteit van afgerond € 1,3 mln. (zie hoofdstuk 4)
- 4) Bouwprojecten IHP Onderwijs en Sport
Deze categorie is met ingang van dit jaar apart opgenomen in de MPGV. Een aantal van deze projecten was vorig jaar onderdeel van Bouwprojecten Vastgoed. (zie hoofdstuk 5)
- 5) Overige plannen Ontwikkeling
De benodigde weerstandscapaciteit is marginaal afgenomen (€ 0,14 mln.) ten opzichte van de MPGV 2024. (zie hoofdstuk 6)
- 6) Deelnemingen



De onrendabele top Belvedere is afgenomen, de projectspecifieke risico's zijn op PM gesteld waardoor ook de benodigde weerstandscapaciteit van de deelneming Belvédère per saldo met € 1,6 mln. is toegenomen ten opzichte van de MPG 2024. (zie hoofdstuk 7).

* In de vastgestelde MPG 2024 is abusievelijk gerekend met een onrendabele top en benodigde weerstandscapaciteit van € 4,9 mln. (CW), Dit had € 8,0 mln. moeten zijn. In de nu voorliggende MPG is dit aangepast.

7) Vastgoedportefeuille

De reële risico inschatting en daarmee ook de benodigde weerstandscapaciteit valt afgerond € 0,02 mln. iets positiever uit ten opzichte van de MPG 2024 (zie hoofdstuk 8).

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 Vastgoed, bouwprojecten IHP Onderwijs en Sport, 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.

10.2 Het benodigde weerstandsvermogen

In deze MPG is de benodigde weerstandscapaciteit van de grond- en vastgoedexploitaties berekend aan de hand van de uitgangspunten zoals die in de betreffende nota zijn vastgesteld, waarbij de parameters en risicofactoren zijn geactualiseerd, zie paragraaf 11.1 en 11.2. 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 € 25,23 mln.+ PM wordt in de jaarrekening 2025 in relatie gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.



11. BIJLAGEN

11.1 Bijlage 1; Aanpak MPG

Het instrument MPG is in 2013 geïntroduceerd binnen de gemeente Maastricht. Om tot deze MPG te komen is de volgende aanpak gehanteerd.

Risicomanagement

Voor de onderbouwing van de MPG 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 MPG noodzakelijke gestructureerde, uniforme aanpak.

Bij het opstellen van de onderbouwing van de MPG 2025 zijn nagenoeg alle plannen en projecten van Ontwikkeling via dit systeem van risicomanagement opgevoerd, met uitzondering van 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 01.01.2026. Actualisatie gebeurt in ieder geval jaarlijks als onderdeel van het jaarrekeningtraject. De volgende integrale actualisatie is in het kader van de jaarrekening 2026. Dit betekent dat voorjaar 2027 een geactualiseerde MPG beschikbaar is op basis van de situatie per 01.01.2027.

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.

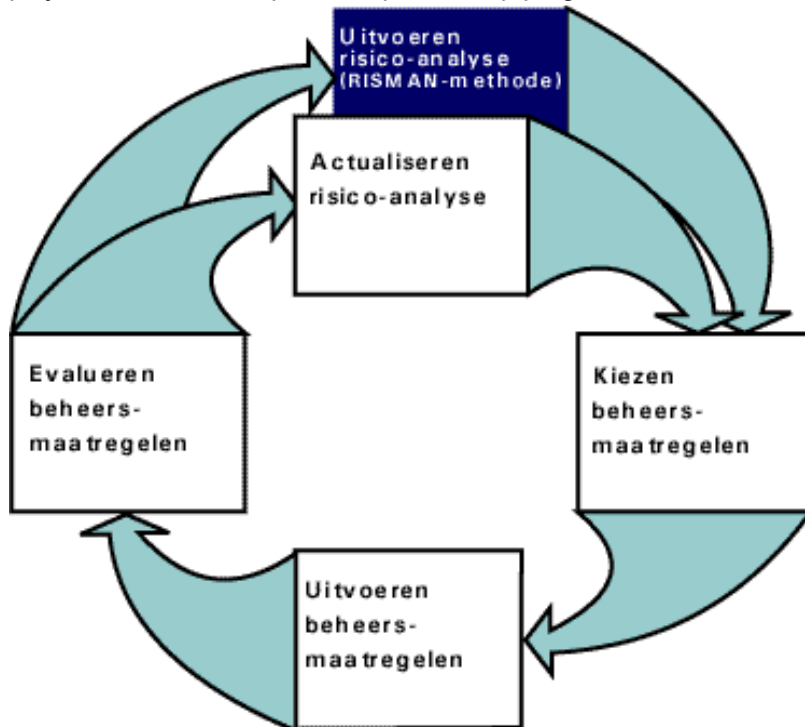
Stap 4 Kwantificeren van de geïdentificeerde risico's (kans x gevolg) en waar mogelijk uitdrukken in een risicobedrag.

In de uiteindelijke rapportage wordt per project een aantal top risico'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.

11.2 Bijlage 2; Uitgangspunten en parameters

Voor de MPG 2025 zijn de volgende uitgangspunten en parameters gehanteerd.

11.2.1 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 gemeenten^[1] 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.
- In het **best case scenario** wordt de uitgifte van de bouwterreinen 2 jaar naar voren gehaald ten opzichte van het reële scenario.



In de gemeenteraad van maart 2015 is eveneens de nota 'Algemene reserve B en O en weerstandsvermogen grond en vastgoedexploitaties' vastgesteld. In deze nota wordt voor het worst case scenario per parameter / risico een wegingsfactor (of risicofactor) gehanteerd. De reden van het hanteren van een wegingsfactor is dat de kans erg klein zal zijn dat alle doorgerekende generieke risico's zich daadwerkelijk allemaal zullen voordoen, dit allemaal tegelijkertijd gebeurt en alle risico's dan ook nog eens tot het maximaal mogelijke nadeel leiden. De onderbouwing van de wegingsfactoren voor de MPGVB is in deze nota opgenomen. Deze wegingsfactoren worden jaarlijks beoordeeld.

Per plan wordt op basis van de parameters van het worst case scenario en de bijbehorende wegingsfactoren de benodigde weerstandscapaciteit van het betreffende plan bepaald. De resultaten hiervan worden per plan in een tabel weergegeven. In paragraaf 2.4 wordt de totaal benodigde weerstandscapaciteit van alle BIE weergegeven.

In hoofdstuk 10 worden de resultaten van de hoofdstukken 2 tot en met 8 samengevoegd tot de totaal benodigde weerstandscapaciteit van organisatieonderdeel Ontwikkeling. Deze benodigde weerstandscapaciteit Ontwikkeling maakt onderdeel uit van de gemeentebrede benodigde weerstandscapaciteit.

De parameters bouwgrond in exploitatie van de verschillende scenario's en de wegingsfactoren voor de MPGVB 2025 zijn in onderstaande tabel gedefinieerd.

	Rente 2026 e.v.	Kosten 2026	Kosten 2027/ 2028.	Kosten 2029 e.v.	Opbrengsten 2026	Opbrengsten 2027/2028	Opbrengsten 2029 e.v.	Wijziging uitgifte termijn
reële scenario	0,5%	3%	3%	2%	3%*	2%*	2%*	
worst case	2,25%	5%	5%	4%	-1%	-2%	-2%	2 jaar vertraging
Wegingsfactor worst case	25%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
best case	0%	1%	1%	0%	5%	4%	4%	2 jaar Versnelling

* Met uitzondering van:

Kantoorlocaties: 2026 e.v. 0%. Voor toelichting wordt korthedshalve verwezen naar de Nota Grondprijzen 2025 / Grondprijzenbrief 2026.

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 1,25%. Voor 2024 bedroeg dit rentepercentage 0% en is op basis van de Notitie Rente van de commissie BBV het rentepercentage voor BIE voor 2025 e.v. gesteld op van 0,5% (Rentepercentage Programmabegroting 2025). De werkelijke rente over 2025 bedroeg identiek 2024 0%. Voor 2026 e.v. wordt daarom het rentepercentage voor BIE wederom gesteld op 0,5% (Rentepercentage Programmabegroting 2026).

De rente voor het best case scenario wordt identiek aan vorig jaar op 0% gehandhaafd. Voor het worst case scenario wordt het rentepercentage ook 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 concept Macro economische Verkenning 2026 (cMEV) en de Macro Economische Verkenning van het Centraal Planbureau (CPB), welke is gepubliceerd op respectievelijk 10 juli 2025 en 16 september 2025 raken Geopolitieke onzekerheid, zoals de grilligheid van de regering-Trump en gewapende conflicten, de wereldeconomie. De effecten op de Nederlandse economie vallen vooralsnog mee, maar de onzekerheid blijft groot. De Nederlandse economie groeit gematigd in 2025 en 2026 dankzij stijgende koopkracht. Tegelijkertijd loopt het overheidstekort op richting 2030.

In de MPG 2024 was voor het reële scenario de kostenstijging gezet op 3% voor 2025 tot en met 2027 en 2% vanaf 2028. In de MPG 2025 is in de lijn van vorig jaar voor 2025 tot en met 2028 een kostenstijging van 3% meegenomen. Voor de periode vanaf 2029 wordt 2% gehanteerd. Deze percentages worden ook bevestigd in de Outlook Grondexploitaties 2026 van Metafoor (december 2025) en Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2026 van Stadkwadraat (december 2025). Voor het best case scenario is ingezet op 1% kostenstijging voor 2026 tot en met 2028 en vanaf 2029 is gekozen voor 0%. Voor het worst case scenario is de kostenstijging voor 2025 tot en met 2028 gesteld op 5%. Voor de periode 2029 en verder op 4% conform MPG 2024.

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 risico's als stikstofproblematiek en netcongestie kunnen 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 2025 heeft binnen Maastricht één uitgifte van woningbouwterrein plaatsgevonden in het plan Ambyerveld. Ten behoeve van bedrijvigheid heeft geen uitgifte van bouwterrein plaatsgevonden.

Voor de projecten bouwgrond in exploitatie is het percentage van de opbrengstindexering voor het reële scenario voor 2026 vastgesteld op 3%. 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 / Grondprijzenbrief 2026.

Voor de jaren 2027 en verder is mede gelet op de huidige economische situatie een percentage van de opbrengstindexering aangehouden van 2%. De keuze voor deze indexeringspercentages wordt ook bevestigd in de Outlook Grondexploitaties 2026 van Metafoor (december 2025), De Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2026 van Stadkwadraat (december 2025) en de Benchmark Gemeentelijke Grondprijzen 2025-2026, uitgevoerd door Stec Groep (december 2025). Het worst case scenario is, rekening houdende met het reële scenario, in de lijn van de MPG 2024 gesteld op -1% voor 2026 en -2% voor 2027 en verder. Het best case scenario is, rekening houdende met het reële scenario, in lijn met de MPG 2024 voor 2026 op 5% en voor 2027 en verder op 4% gesteld.

De wegingsfactoren voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit zijn voor de MPG 2025 opnieuw beoordeeld en hierin zijn ten opzichte van de MPG 2024 geen wijzigingen aangebracht.

De wegingsfactor van het rentepercentage is gehandhaafd op een laag risico, zijnde 25%. Vanwege de verwachting van het afnemen van het eigen vermogen (waardoor de verhouding vreemd vermogen / eigen vermogen van de gemeente Maastricht de komende jaren naar verwachting zal wijzigen) is het rentepercentage van het worst case scenario reeds bij de MPG 2024 bijgesteld van 3% naar 2,25%.



Hierdoor is het vooralsnog niet nodig om ook de wegingsfactor bij te stellen. De wegingsfactor kostenstijging blijft conform MPG 2024 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 MPG 2017 naar beneden bijgesteld van 75% naar 50%. Dit omdat het aantrekken van de uitgiftemarkt in Maastricht wel enigszins merkbaar is, maar vooralsnog een gematigde groei laat zien. Aangezien ook nu bij het vaststellen van de MPG 2025 nog steeds sprake is van gematigde groei wordt de vertragingstermijn gehandhaafd op 2 jaar.

11.2.2 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 top risico's separaat benoemd. De optelling van de risicobedragen die volgen uit de risicoanalyse per deelportefeuille inclusief de (aanvullende) top risico's herontwikkelingsobjecten, bepalen de benodigde weerstandscapaciteit (zie hoofdstuk 10).

Het reële scenario is het scenario zoals het is doorgerekend ten behoeve van de verantwoording in de jaarrekening 2025 en de reële verwachting voor 2026.

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

Het leegstandspercentage is alleen van toepassing voor de BOG-portefeuille over de objecten BOG-portefeuille die extern verhuurd worden (zie ook paragraaf 8.2.5.3).

	Rente		Kosten		Opbrengsten		Leegstand	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026
reële scenario	0,50%	0,50%	3,30%	2,10%	3,30%	2,05%	3,60%	4,30%

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 2025 was deze rente geprognostiseerd op 0,50% (Programmabegroting 2025). De werkelijke rente wordt uiteindelijk doorbelast naar de vastgoedportefeuille. De werkelijke rente bedroeg voor 2025 0,00%. Voor 2026 is de rente geprognostiseerd op 0,50% (Programmabegroting 2026).

In de Programmabegroting 2026 bedraagt de kostenindexering 2026 2,10%. Deze indexering is conform interne richtlijnen een op een overgenomen. De opbrengstindexering voor 2026 bedraagt 2,05% en is van toepassing op alle interne verhuringen.

Voor de opbrengstindexering 2026 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 3,3% bedraagt (CPI september 2025)



Het leegstandspercentage bedroeg in 2025 3,6%. De verwachte leegstand in 2026 stijgt naar 4,3%. De stijging van het leegstandspercentage wordt nader toegelicht in hoofdstuk 8 Vastgoedportefeuille (paragraaf 8.2.5.3).

Parameters bouwprojecten

Onderstaand zijn de fases waarin een bouwproject zich kan bevinden toegelicht:

Fase	Doel	Grond gebonden	Bouwkundig	Kritische activiteiten	Product resultaten	Fase document	Bestuurlijk, indien nodig	Participatie
Initiatief fase	Haalbaarheid verkennen	Eerste verkenning bodem, milieu, eigendom, planologische ruimte	Nog niet actief	Selecteren architect, uitvoeren haalbaarheidsonderzoek, project opdracht vaststellen	Startnotitie, projectstart besluit	Go/No-Go besluit projectstart	Collegebesluit projectstart	Startbijeenkomst, behoefte-inventarisatie
Definitie fase	Eisen en wensen vaststellen	Verkenkende onderzoeken bodem, flora/fauna, archeologie, kabels/leidingen	Architect selectie, PvE opstellen	Uitvoeren verkennende onderzoeken, vaststellen PvE	Vastgesteld Programma van Eisen (PvE)	Vastgesteld PvE	Raadsbesluit PvE + budget	Gebruikers overleg, PvE participatie
Ontwerp fase (SO/VO/DO/TO)	Ontwerp bouw klaar maken	Inpassing terrein, nuts, waterhuishouding, infrastructuur	SO → VO → DO → TO, bouwkundige constructies en installaties	Uitwerken en goedkeuren SO, VO, DO, TO Nadere onderzoeken	Vastgesteld DO + TO, participatie-rapportage	DO + TO	Collegebesluit ontwerp	Klankbord groepen, inspraak rondes
Omgevingsplan-procedure	Planologische procedure doorlopen	Ruimtelijke procedure, milieuonderzoeken	Afstemming ontwerp en planologische kaders	Doorlopen ruimtelijke procedure, afronden bezwaar/ beroep	Raadsbesluit ruimtelijke procedure	Besluit ruimtelijke procedure	Raadsbesluit ruimtelijke inpassing	Inspraak planologische procedure
Vorbereidings-fase + vergunning	Contracteren en vergunningen	Omgevingsvergunning, saneringsplan, bouwrijp maken	Aanbesteding aannemer, contract-documenten	Indienen en verkrijgen vergunning, afronden aanbesteding	Aanbestedingsstukken, getekend contract, vergunningen	Contract stukken + vergunningen	Raadsbesluit krediet en aanbesteding	Communicatie omgeving, bewonersbijeenkomsten
Uitvoeringsfase	Realisatie project	Sanering, aanleg nuts, terreininrichting	Fundering, ruwbouw, installaties, afbouw	Start bouwrijp maken, fundering, ruwbouw, installaties, afbouw	Deel opleveringen, oplever dossier	Opleverings-dossier	Voortgangsrapportages college/raad	Periodieke bouw overleggen met omgeving en gebruikers
Oplevering	Formele overdracht werk	Oplevering terrein, nuts en infrastructuur	Oplevering gebouw en installaties	Voor-oplevering en eindoplevering, revisiedossier gereed	Opleverings-akte, revisie-tekeningen, overdrachts-dossier	Opleverings-akte + revisiedossier	Overdracht/ opening	Proefgebruik, gebruikersfeedback
Nazorgfase	Evaluatie en garantie	Nazorg infrastructuur, onderhoud groen en terreinen	Garantie periode gebouw en installaties	Evaluatie afronden, overdracht beheer, garantie-afspraken	Evaluatie verslag, eind rapportage raad	Evaluatie verslag	Eind rapportage raad	Evaluatiebijeenkomst met gebruikers

Parameters overige projecten

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

De MVA hebben nog geen vastgestelde planexploitatie. Doordat een ijkpunt ontbreekt, is het doorrekenen van scenario's nog niet aan de orde. Voor de MVA zijn dan ook nog geen parameters gedefinieerd. Zodra de planexploitatie van een MVA wordt vastgesteld, wordt het plan overgeheveld naar de BIE (hoofdstuk 2) en volgt het de parameters van de BIE (paragraaf 11.2.1).

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. Als 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.

11.2.3 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.

11.2.4 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 Coronacrisis 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 (electriciteit 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 heeft⁵.

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

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

Dit heeft voor de eigenbouwer de volgende consequenties:

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

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

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

- het opnemen dat de btw-verleggingsregeling van toepassing is;
- het opnemen dat de Wet Ketenaansprakelijkheid (WKA) van toepassing is; hiervoor werkt de gemeente reeds met een G-rekening, om de risico's van aansprakelijkheidstelling te beperken c.q. weg te nemen.

Daarnaast dient de gemeente als eigenbouwer nog een aantal controlemaatregelen te nemen ter verzekering van de juiste afdracht van belastingen. Zoals het controleren op de bouwplaats van werkvergunningen van de daar aanwezige werklieden, maar ook controle van de administratie inzake de juistheid van de facturering, boekingen en afdrachten door de aannemer. Deze controlemaatregelen worden (vooralnog) contractueel doorgelegd naar de opdrachtnemer (de aannemer).

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 4&5):

- Timmerfabriek
- MECC Investeringsplan
- Middenzaal - Theater aan het Vrijthof
- Bonbonniere
- NHM
- 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 blijven⁶. De genoemde aansprakelijkheden blijven echter in deze situatie onverkort van toepassing.

⁵ Conform uitspraken van de Centrale Raad van Beroep (RSV 1991/125 en NJ 1992/158)

⁶ Zie paragraaf 2.3.6 van het 'besluit Omzetbelasting en compensatie van omzetbelasting bij publiekrechtelijke lichamen'.



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 8) een MeerJaren Onderhouds Prognose (MJOP) opstellen voor alle planmatig groot onderhoud (zie paragraaf 8.1.3.3). Op basis van dit MJOP laat de gemeente vervolgens de onderhoudswerkzaamheden uitvoeren. Ook hiervan is gekeken in welke gevallen de gemeente als eigenbouwer kan worden aangemerkt.

De gemeente kan alleen als eigenbouwer worden aangemerkt indien het gaat om het uitvoeren van 'werken van stoffelijke aard'. Bij groot planmatig onderhoud wordt als werk aangemerkt 'onderhoudswerkzaamheden die verder gaan dan het enkel in stand houden van een gebouw'⁷. Hierbij valt in grote lijnen te denken aan de volgende werkzaamheden: schilderwerk, vervangende dak werkzaamheden en vervangende installatiewerkzaamheden⁸.

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)⁹. Met andere woorden, gelijksoortige inkopen die door de gemeente Maastricht worden ingekocht, worden door de aanbestedingswet als één opdracht gezien.

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 gesloten¹⁰.

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 belastingdienst¹¹. Hiertoe is de volgende vraag voorgelegd:

⁷ Bron: <https://www.pianoo.nl/nl/metrokaart/wat-zijn-werken-leveringen-diensten>

⁸ In bijlage II van de Richtlijn 2014/24/EU staat een limitatieve lijst van werkzaamheden die onder Werken vallen.

⁹ 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.

¹⁰ 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.

¹¹

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.



“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.

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**¹². 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.

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 2024 zullen diverse doelstellingen en maatregelen zijn opgenomen

¹² De notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) is te vinden op de website: www.commissiebbv.nl



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, Trega en Belvedere. Bovengenoemde ontwikkelingen komen dan ook allemaal aan bod in deze MPG.V.

Wonen

De kern van het woonbeleid is dat er voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen voor de huidige en toekomstige Maastrichtenaren beschikbaar zijn. Hierbij wordt ook de bouw van studentencampussen gefaciliteerd. Vastgoed heeft hierin in de meeste gevallen een faciliterende rol waarbij dit woonbeleid in acht wordt genomen. Denk hierbij aan de ontwikkeling(en) Mosa Porselein en rondom Randwyck.

Klimaat en energie

Vanwege het belang van de gezondheid en het leefklimaat van de inwoners van Maastricht zijn klimaat en energie majeure thema's de komende periode. Uiteraard zijn er gespecialiseerde teams die alle kennis rondom deze thema's hebben. Desondanks wordt het ook meegenomen in bepaalde beslissingen en overwegingen binnen Vastgoed. Denk hierbij aan de ondersteuning bij het aanpakken van de hoogwaterproblematiek door middel van strategische verwervingen, een bijdrage leveren aan het vergroenen van de gehele stad en het stimuleren van verduurzaming van nieuwbouwprojecten en circulariteit van bouwmaterialen. Daarnaast wil de gemeente ook een voorbeeldrol 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 is 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 oorlog Oekraïne

In februari 2025 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 de Europese Unie.

Specifiek voor het vastgoed van de gemeente Maastricht betekende dit een forse indexatie van de commerciële huur. Daarnaast werden (landelijke) regelingen aangeboden en heeft de Gemeente Maastricht een Noodfonds Energiekosten opgericht. Hiermee werd de nodige ondersteuning aangeboden.

De inflatie als gevolg van deze oorlog heeft ook zijn effect gehad op de bouwgronden in exploitatie. De kosten voor bouw- en woonrijp maken vielen hoger uit en daarom werd met hogere indexatiepercentages gerekend in de exploitaties. Ook is er sprak geweest van vertraging in het bouwtraject door de verstoringen in de handelsstromen.



In de diverse gemeentelijke grond- en vastgoedexploitaties is met bovenstaande rekening gehouden bij het opstellen van de MPG.V.

Iranoorlog

In februari 2026 begon de Iranoorlog als gevolg van escalatie tussen Iran, Israël en de Verenigde staten. Dit leidt tot stijgende energieprijzen en rente. Wat de impact hiervan is op de gemeentelijke projecten en het gemeentelijk vastgoed zal in de MPG.V 2026 aan bod komen.



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; er dient dan een openbare selectieprocedure georganiseerd te worden die objectieve, toetsbare en redelijke criteria bevat op grond waarvan de koper uiteindelijk wordt uitgekozen.

Van zo'n openbare 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.



11.2.5 BEREKENINGEN SCENARIO'S EN WEERSTANDSCAPACITEIT BIE

Geusselt

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Geusselt	-1.416.121	0	874.846

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

Parameter scenario	worst case	Effect t.o.v. reële scenario op eindwaarde	Effect contante waarde	wegingsfactor	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2026
Rente		-532.807	-482.580	25%	-120.645
Kostenindexering		-525.459	-475.924	50%	-237.962
opbrengstindexering		-209.235	-189.511	50%	-94.755
Vertraging 2 jaar		-158.902	-170.359	50%	85.180
TOTAAL					-368.183

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2026 bedraagt voor de gemeente voor het plan Geusselt € 368.183.

Randwyck Noord / Brightland Maastricht Health Campus

Door het afsluiten van de grondexploitatie is doorrekening van scenario's en bepaling van de benodigde weerstandscapaciteit niet meer aan de orde.

Herontwikkeling Keurmeestersplein Belfort

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Herontwikkeling Keurmeestersplein	-59.889	0	131.728

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

Parameter scenario	worst case	Effect t.o.v. reële scenario op eindwaarde	Effect contante waarde	wegingsfactor	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2026
Rente		9.344	8.805	25%	2.201
Kostenindexering		-103.263	-97.307	50%	-48.653
opbrengstindexering		0	0	50%	0
Vertraging 2 jaar		-11.154	-10.305	50%	-5.152
TOTAAL					-51.604



De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2026 bedraagt voor de gemeente voor het plan Herontwikkeling Keurmeestersplein Belfort € 51.604.

Brusselsepoort – Winkelcentrum

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Brusselsepoort	-10.582	0	652

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

Parameter scenario	worst case	Effect t.o.v. reële scenario op eindwaarde	Effect contante waarde	wegingsfactor	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2026
Rente		-2.328	-2.282	25%	-571
Kostenindexering		-8.466	-8.300	50%	-4.150
opbrengstindexering		0	0	50%	0
Vertraging 2 jaar		0	0	50%	0
TOTAAL					-4.720

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2026 bedraagt voor de gemeente voor het plan Brusselsepoort Winkelcentrum € 4.720.

Caberg – Malpertuis

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Caberg Malpertuis	-122.139	0	58.654

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

Parameter scenario	worst case	Effect t.o.v. reële scenario op eindwaarde	Effect contante waarde	wegingsfactor	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2026
Rente		-91.272	-86.008	25%	-21.502
Kostenindexering		-37.919	-35.732	50%	-17.866
opbrengstindexering		0	0	50%	0
Vertraging 2 jaar		0	0	50%	0
TOTAAL					-39.368

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2026 bedraagt voor de gemeente voor het plan Caberg - Malpertuis € 39.368.

Malberg – Herstructurering

Door het afsluiten van de grondexploitatie is doorrekening van scenario's en bepaling van de benodigde weerstandscapaciteit niet meer aan de orde.



Wittevrouwenveld – Essentterrein

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
WVV Essentterrein	-170.529	0	114.005

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

Parameter scenario	worst case	Effect t.o.v. reële scenario op eindwaarde	Effect contante waarde	wegingsfactor	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2026
Rente		-42.561	-41.727	25%	-10.432
Kostenindexering		-	-	50%	-
opbrengstindexering		-20.825	-20.417	50%	-10.208
Vertraging 2 jaar		-25.890	25.094	50%	12.547
TOTAAL					-8.093

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2026 bedraagt voor de gemeente voor het plan Wittevrouwenveld-Essentterrein € 8.093.

Herontwikkeling A2 – Bouwgrondexploitatie 5 plots (vml KPN-locatie)

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.

Wyck – Palace

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Wyck-Palace	-451.170	0	104.220

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

Parameter scenario	worst case	Effect t.o.v. reële scenario op eindwaarde	Effect contante waarde	wegingsfactor	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2026
Rente		-82.059	-77.326	25%	-19.331
Kostenindexering		-179.394	-169.047	50%	-84.523
opbrengstindexering		0	0	50%	0
Vertraging 2 jaar		-54.971	-39.052	50%	-19.526
TOTAAL					-123.381



De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2026 bedraagt voor het plan Wyck - Palace € 123.381.

Ambyerveld

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Ambyerveld	-111.797	0	14.247

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

Parameter scenario	worst case	Effect t.o.v. reële scenario op eindwaarde	Effect contante waarde	wegingsfactor	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2026
Rente		-25.791	-25.285	25%	-6.321
Kostenindexering		-7.163	-7.022	50%	-4.011
opbrengstindexering		0	0	50%	0
Vertraging 2 jaar		-18.546	-17.477	50%	-8.738
TOTAAL					-19.071

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2026 bedraagt voor het plan Ambyerveld € 19.071.

Trega

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
TregaZinkwit	-27.960.149	740.347	10.250.099

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

Parameter scenario	worst case	Effect t.o.v. reële scenario op eindwaarde	Effect contante waarde	wegingsfactor	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2026
Rente		-3.702.798	-3.098.336	25%	-589.497
Kostenindexering		-3.334.475	-2.790.140	50%	-1.024.896
opbrengstindexering		-15.126.538	-12.657.210	50%	-5.958.432
Vertraging 2 jaar		4.868.456	3.023.128	50%	1.881.738
TOTAAL					-5.691.088

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2026 bedraagt voor het plan Trega € 5.691.088.

Bedrijvenpark Maastricht – Zuid

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Bedrijventerrein Maastricht Zuid	-5.255.357	5.312.978	1.483.388



Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

Parameter scenario	worst case	Effect t.o.v. reële scenario op eindwaarde	Effect contante waarde	wegingsfactor	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2026
Rente		-878.153	-749.495	25%	-187.374
Kostenindexering		-1.614.478	-1.455.099	50%	-727.549
opbrengstindexering		-3.299.718	-2.816.277	50%	-1.408.139
Vertraging 2 jaar		586.484	274.811	50%	137.406
TOTAAL					-2.185.656

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2026 bedraagt voor de gemeente voor het plan Bedrijvenpark Maastricht Zuid € 2.185.656.

Zorgwoningen Scharn

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Zorgwoningen Scharn	-45.287	0	9.262

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

Parameter scenario	worst case	Effect t.o.v. reële scenario op eindwaarde	Effect contante waarde	wegingsfactor	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2026
Rente		-7.526	-7.233	25%	-1.808
Kostenindexering		-7.659	-7.362	50%	-3.681
Opbrengstindexering		0	0	50%	0
Vertraging 2 jaar		-9.455	-8.909	50%	-4.455
TOTAAL					-9.944

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2026 bedraagt voor de gemeente voor het plan Zorgwoningen Scharn € 9.944.

DNO Severenstraat 18

Doorrekening overige scenario's

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
DNO-SH	-88.845	204.732	60.153

Bepalen benodigde weerstandscapaciteit

Parameter scenario	worst case	Effect t.o.v. reële scenario op eindwaarde	Effect contante waarde	wegingsfactor	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2026
Rente		-15.932	-15.620	25%	-3.905
Kostenindexering		-50.526	-49.536	50%	-24.768
opbrengstindexering				50%	
Vertraging 2 jaar		-8.560	-16.016	50%	-8.008
TOTAAL					-36.681



De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2026 bedraagt voor de gemeente voor het plan DNO-SH
€ 36.681.

