

VOLGNUMMER
76 -2014

DATUM
10 juni 2014

TEAM
Programma Belvédère Maastricht

CORRESPONDENTIENUMMER
2014 - 22559

BIJLAGEN
1

RAADSCOMMISSIE
Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVORSTEL
Stand van zaken planontwikkeling
Belvédère inclusief actualisatie grex 2014

STELLER
Bartholoméé/3504601

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Inleiding-samenvatting

Aanleiding

Voor u ligt het raadsvoorstel houdende de stand van zaken inclusief de actualisatie van de grondexploitatie (grex) Belvédère 2014. Dit raadsvoorstel is een vervolg op het raadsvoorstel van 18 juni 2013 strekkende tot herijking van de grex Belvédère 2013 (raadsvoorstel 72-2013). Met uw raad is namelijk afgesproken dat jaarlijks de stand van zaken wordt geschetst met een actualisatie van de grex zodat de planontwikkeling kan worden gemonitord en waar nodig tijdig kan worden bijgestuurd. Voor de leesbaarheid hebben wij het stramien van het raadsvoorstel herijking grex 2013 overgenomen en op relevante onderwerpen aangepast.

De aanpak

De grex 2013 stond in het teken van het nieuwe startmoment van Belvédère met een doorkijk over een periode van 10 jaren tot 2023.

De grex 2013 bevatte daarmee tal van aannames en inschattingen om naar de kennis, inzichten en stand van zaken van dat moment inzicht te krijgen in de cijfers om op die manier grip te houden op het risicoprofiel. In juni 2013 werd de geprognosticeerde onrendabele top van de grex in 2023 becijferd op € 70 tot € 80 mio.

Meteen na de vaststelling van de grex 2013 hebben wij de uitvoering van het Belvédère plan ter hand genomen. Op tal van onderdelen is vooruitgang geboekt en in het vervolg van dit raadsvoorstel komen wij daarop terug.

Ook komen wij terug op de specifieke opdracht die u ons heeft verleend in 2013, namelijk om enkele oplossingsrichtingen te concretiseren gericht op het terugdringen van de geprognosticeerde onrendabele top en daarover in 2014 te rapporteren.

Het raadsvoorstel herijking grex Belvédère 2014 staat daarmee in het teken van het actualiseren van de cijfers op basis van opgedane ervaringen in het afgelopen jaar, ontwikkelingen en nieuwe prognoses en moet weer worden gezien als een momentopname met de kennis en inzichten van nu en met een doorkijk over de resterende looptijd van 9 jaren.

Bevindingen na een jaar

Daar waar wij in 2013 nog spraken over tal van mogelijke activiteiten die op stapel staan en kansen die het project biedt, kunnen wij u in 2014 de eerste harde resultaten presenteren. Er is in het afgelopen jaar hard gewerkt.



Tal van activiteiten zijn in uitvoering of staan voor de uitvoering zoals de aanleg van de Bosscherlaan-Zuid met daaraan gekoppeld de start bouw in fase 1 van de PDV-bestemming, de contracten met Pathé en UNU Merit zijn gesloten en de bouwstart is voorzien, de start van de woningbouw op het voormalige Nutsterrein heeft plaatsgevonden zomede de verhuur en verkoopactiviteiten, de sloopactiviteiten in het kader van het project Noorderbrugtracé zijn gestart, de uitvoering van de natuurcompensatie is ter hand genomen, er is gestart met de uitvoering van eerste fase Frontenpark etc. etc. etc.

Het voorgaande betekent dat er inmiddels een forse economische impuls uitgaat van deze aanpak met daaraan gerelateerde werkgelegenheid.

Daarnaast voeren wij op een aantal onderdelen kansrijke gesprekken met private partijen zoals bij het invullen van het Eiffelcomplex en woningbouw op de locatie Sphinx Zuid. Uit onze intensieve contacten met de bedrijven in Bosscherveld blijkt dat ook daar positief tegen de toekomst in Bosscherveld wordt aangekeken en de eerste investeringen dienen zich aan.

Twee centrale thema's

Bij alle gesprekken die wij voeren komen twee thema's steeds terug, namelijk het thema van het geloof van de overheid in het project met daaraan gekoppeld feitelijke publieke investeringen en het thema van flexibiliteit en snelheid als gevolg van wisselende marktomstandigheden en de rol van de overheid daarbij.

Voor wat betreft het eerste thema constateren wij dat uw besluiten rondom onder andere de Noorderbrug en de tram, het cascoherstel van de Eiffel en het Frontenpark cruciaal zijn om private investeerders letterlijk over de brug te halen. Alhoewel de markt nog steeds uiterst fragiel is, dienen de eerste private investeringen zich aan en onze inspanning blijft gericht op het binnenhalen van private partijen met private investeringen.

Het tweede thema heeft betrekking op het nieuwe denken over flexibiliteit in regelgeving, uitvoering en beheer en de snel acterende overheid in de rol van initiator en facilitator. Reeds bij "Het Antwoord van de Sphinx" vormde dit een van de belangrijkste onderwerpen voor het Belvédère plan. De markt vraagt vaak om maatwerk en het is aan ons om daarop in te spelen, wat niet betekent dat er ruimte moet zijn voor elke hype. De burger mag erop kunnen vertrouwen dat de overheid consistent en eenduidig blijft handelen passend binnen zorgvuldig geformuleerde beleidskaders.

Zoals ook reeds aangekondigd in het coalitieprogramma, zullen wij de komende periode hier uitdrukkelijk bij stilstaan.

Beheersbaar maken van de grex

Voor wat betreft uw opdracht rondom het concretiseren van mogelijke oplossingsrichtingen gericht op het beheersbaar maken van de grex i.c. het terugdringen van de geprognosticeerde onrendabele top, hebben wij onze inspanning in het afgelopen jaar toegespitst naar twee oplossingsrichtingen, te weten de externe subsidiewerving en de financieringsstructuur.

Voor wat betreft de externe subsidiewerving hebben wij met het provinciaal bestuur overeenstemming bereikt over een aanvullende bijdrage van € 10 mio vanwege de regionale, economische structuurversterkende trekkracht van het Belvédère plan, met als belangrijk onderdeel daarin de ontwikkeling van het plan voor de Noorderbrug. Afhankelijk van het verdere verloop van de plannen is de bereidheid uitgesproken om opnieuw om de tafel te gaan voor aanvullende middelen.



Cruciaal bij deze besluitvorming op provinciaal niveau is overigens uw besluit van juni 2013 inzake het vormen en tot einde looptijd handhaven van de substantiële achtervang ten laste van het MJIP ad € 2,3 mio vanaf 2016 omdat daarmee eveneens in de gemeentelijke inbreng is voorzien.

Voor wat betreft de financieringsstructuur voor het project hebben we optimalisaties onderzocht. Wij stellen u een nieuw financieringsarrangement voor tussen de gemeente en de bank ten behoeve van de grex Belvédère dat door Belvédère WOM BV wordt uitgevoerd.

Voor de grex zou dat op basis van de huidige rentestanden en ingeschatte financieringsbehoefte een voordeel kunnen opleveren van een bedrag in orde van grootte van € 5 mio tot € 15 mio.

De financiering is daarmee een belangrijke draaiknop die gedurende de verdere looptijd wordt gemonitord en jaarlijks wordt meegenomen bij de herijking en waarvan het uiteindelijke resultaat aan het einde van de looptijd wordt ingeboekt op de grex. Dat betekent dat een rente-egalisatiefonds wordt opgericht als onderdeel van de grex waarbinnen de renteontwikkelingen een plaats krijgen. Professionele monitoring van de renteontwikkelingen maakt onderdeel uit van de vervolgaanpak.

Resumé

Tegenover al deze positieve ontwikkelingen die leiden tot het terugbrengen van de onrendabele top van € 77 mio naar € 67 mio blijft een onzekere toekomst staan, zeker daar waar het betreft de marktsituatie in relatie tot de lange looptijd waar we hier over spreken en met de risico's die daar nu eenmaal bij horen.

Belvédère is en blijft kortom een majeure operatie met een investeringsimpuls van ruim 1 miljard euro over een periode van 10 jaren waarvan de grex met een omvang van ruim € 370 mio een onderdeel vormt.

Hoewel het erop lijkt dat deze onrendabele top al na een jaar naar beneden kan worden bijgesteld met een bedrag in orde van grootte van € 10 mio en er zicht is op financieringsvoordelen, past het dat aan het uitgangspunt van soberheid en doelmatigheid strak de hand wordt gehouden. Pas aan het einde van de looptijd wordt de grex afgesloten en kan de balans worden opgemaakt.

Wij zijn kortom op de goede weg, de eerste resultaten van risico-reductie dienen zich aan, investeringen - publiek en privaat - vinden plaats en er is zicht op vervolg, er wordt een impuls gegeven aan de werkgelegenheid maar in de komende jaren is nog veel werk aan de winkel en alertheid is geboden in relatie tot de beheersbaarheid.

Het spreekt vanzelf dat de raadsbetrokkenheid bij het Belvédère project wordt gecontinueerd.

2. Beslispunten

1. Kennis te nemen van de stand van zaken van de planontwikkeling Belvédère, ijkmoment 2014 en de grex 2014 vast te stellen op basis waarvan het college de verdere planontwikkeling ter hand zal nemen c.q. zal vervolgen;
2. Opdracht te geven aan het college om de inspanning daarbij wederom te richten op het nog verder terugdringen van de onrendabele top;
3. De financiering van de grex Belvédère via de gemeente te laten lopen;
4. De resultaten wederom aan de raad voor te leggen bij de actualisatie in 2015.



3. Aanleiding

Aanleiding voor dit raadsvoorstel herijking grex Belvédère 2014 vormt het raadsvoorstel herijking grex Belvédère 2013 (72-2013).

In het kader van het raadsvoorstel grex Belvédère 2013 is afgesproken jaarlijks de stand van zaken met betrekking tot de planontwikkeling voor te leggen aan de raad inclusief de actualisatie van de grex.

4. Relatie met bestaand beleid

Het raadsvoorstel heeft vele relaties met bestaand beleid zoals

- de Structuurvisie Maastricht tot 2030;
- de Economische visie;
- "Het Antwoord van de Sphinx".

Daaronder ligt nog een groot aantal sectorale visies op het vlak van onder andere mobiliteit, wonen, groen in en om de stad, cultuur, terugdringen van de milieuoverlast, sociale veiligheid, duurzaamheid, behoud en herbestemming cultuurhistorisch erfgoed, opheffen leegstand etc. etc. Via de integrale gebiedsontwikkeling wordt kortom ingespeeld op de wensen zoals deze zijn vertaald in diverse beleidsdocumenten.

5. Gewenst beleid en mogelijke opties

5.1 Belangrijkste uitgangspunten bij de aanpak 2014

Zoals in de samenvatting is aangegeven, vormt de grex 2014 een mix van een nog groot aantal aannames en inschattingen aan de uitgaven- en inkomstenkant, uitgezet over een tijdlijn van 9 jaren. Daarin is de laatste stand van de plannen meegenomen en de gerealiseerde inkomsten en uitgaven van het afgelopen jaar zijn verwerkt. Dat leidt tot een nieuwe geprognosticeerde onrendabele top 2014.

In dit hoofdstuk geven wij u een toelichting op de stand van zaken en de grex begroting Belvédère. Conform de aanpak van 2013 bevat dit raadsvoorstel 2014 eveneens geen gedetailleerde getallen vanwege lopende aanbestedingsprocedures en lopende onderhandelingen; openbaarmaking schaadt de gemeentelijke positie.

Alle relevante stukken kunt u uiteraard onder geheimhouding inzien.

5.1.1 Omvang en inhoud van de grex

Het grexgebied

In de grex 2014 wordt in grote lijnen het exploitatiegebied aangehouden conform raadsbesluit van juni 2004 en waaraan drie Ministeries in het verleden de WOM-status hebben toegekend. Voor dit totale gebied is de grex opgesteld.

In deze grex is niet meegenomen:

- De planontwikkeling Belvédèrehaven (JoJo-haven Boschpoort).
Er vinden oriënterende gesprekken plaats rondom de bouw van een klein aantal zogenaamde waterwoningen in combinatie met enkele woningen op de noordoeverzijde van de JoJo-haven, zoveel mogelijk onder budgettair neutraal regime. Dit plan volgt een apart spoor.



- De plannen voor het doortrekken van de Bosscherlaan-Noord over de Brusselseweg richting Lanaken (in de wandelgangen bekend als de omlegging Smeermaas). Voor dit planonderdeel geldt een apart traject, zowel voor wat betreft de planontwikkeling, de financiering als de planuitvoering. Daarover zijn afspraken en een convenant in de maak met de provincies aan beide zijden van de grens en met de gemeente Lanaken.
- De ontwikkelingen van het Bassin en omgeving maken geen deel uit van deze grex maar volgen een solitair spoor. Daarover is en wordt uw raad via een afzonderlijk spoor bijgepraat.

In deze grex is wel meegenomen:

- De revitaliseringsopgave Bosscherveld inclusief de totale kosten van de aanpak van de Noorderbrug met inbegrip van de kosten van de aanpassingen in West die het gevolg daarvan zijn, evenals de kosten van de aanpassing van het knooppunt Willem Alexanderweg/Trega. Het door de raad op diverse beleidsterreinen geformuleerde ambitieniveau is in de grex 2014 niet verlaten. Dit ambitieniveau is fors en er is nauwelijks ruimte tot neerwaartse bijstelling zonder de fundamentele van het totaalplan aan te tasten. Dat neemt niet weg dat we ons tot het uiterste zullen inspannen om - daar waar dat mogelijk is - tot verdere versobering en doelmatigheid over te gaan.

5.1.2 Splitsing van de grex naar deelgebieden:

Hoofdsplitsing

- grex Belvédère 1 Binnensingel,
- grex Belvédère 2 Frontenpark en
- grex Belvédère 3 bedrijventerrein Bosscherveld inclusief de aanpak van de Noorderbrug.

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

Enkele centrale thema's in relatie tot de totale grex:

- Marketing-gebiedsmanagement.
- De vastgoedportefeuille, (tijdelijk) beheer-verkoop.
- Financiering.
- Subsidiewerving.

De grexcijfers die thans voorliggen, schetsen het integrale financiële beeld van het geheel.

5.2 Korte beschrijving van de stand van zaken

In dit hoofdstuk geven wij een korte toelichting op de drie hoofdonderdelen van de grex alsmede een viertal centrale thema's.

5.2.1 Grex Belvédère 1 Binnensingel

Deze grex hebben wij vervolgens onderverdeeld in vijf onderdelen t.w.:

- 5.2.1.1 Nutsterrein
- 5.2.1.2 Timmerfabriek
- 5.2.1.3 Het Landbouwbelang
- 5.2.1.4 Deellocatie Sphinx Zuid
- 5.2.1.5 Deellocatie Sphinx Noord



Ad 5.2.1 Onderdeel grex Belvédère 1 Binnensingel

Ad 5.2.1.1 Nutsterrein

Korte beschrijving

Op deze locatie is een woonfunctie van ruim 170 woningen voorzien met de daarbij behorende ondergrondse parkeergarage voor de bewoners.

In relatie tot het voormalige industrieel gebruik was er een forse bodemproblematiek te verwachten en daarvoor waren in de grex 2013 bedragen gereserveerd. In het kader van het bouwrijp maken is in het afgelopen jaar deze verontreiniging verwijderd.

De woonfunctie wordt gefaseerd ontwikkeld en gerealiseerd en de eerste fase met de parkeergarage is inmiddels in aanbouw.

Naarmate de eerste resultaten van de verhuur- en verkoopactiviteiten zichtbaar worden, zullen wij samen met de initiatiefnemers onze inzet erop richten om fase 2 van de woningbouwontwikkeling van ongeveer 70 woningen meteen te laten volgen op de eerste fase. Mocht dat niet (geheel) lukken, dan zal het terrein tijdelijk (gedeeltelijk) worden ingericht en beheerd als groenzone. Uitgangspunt bij het plan Nutsterrein is en blijft een budgettair neutrale operatie.

Ad 5.2.1.2 Timmerfabriek

Korte beschrijving

Overeenkomstig de aankondiging van het coalitieakkoord wordt er hard gewerkt aan een planaanpassing van de Timmerfabriek waarbij popmuziek, film en creatieve elementen de basis vormen.

Voor wat betreft het onderdeel film staan de plannen met betrekking tot de herhuisvesting van Lumière vlak voor de uitvoering. De bouwstart is gepland rond de zomer, de oplevering na de zomer van 2015.

In de aangepaste plannen wordt rekening gehouden met een volwaardig poppodium. De plannen worden in aangepaste vorm aan u voorgelegd.

Conform eerdere besluitvorming van uw raad hebben wij de Timmerfabriek in eigendom overgedragen van Belvédère WOM BV aan de gemeente Maastricht voor het bedrag van € 6,7 mio k.k.

Dat betekent dat de uitvoering van de plannen en het beheer en de exploitatie van het gebouw - zowel tijdelijk vooruitlopend op de uitvoering van de plannen als definitief na planrealisatie - plaatsvindt in opdracht van en door en voor rekening en risico van de gemeente.

In die zin zal de Timmerfabriek uit de grex Belvédère 1 worden geschrapd.

De relatie tussen de Timmerfabriek en de gebiedsontwikkeling Belvédère blijft bestaan zeker op aspecten als onder andere de totale programmering, het in de markt zetten van Belvédère, het aantrekken van private investeerders e.d. In hoofdstuk 5.2.4 komen wij hierop terug.

Ook de relatie tussen de aanpak van de openbare ruimte rond de Timmerfabriek als onderdeel van de totaalaanpak van de openbare ruimte rondom de Eiffel, Boschstraat is evident. Bij grex Belvédère 1, onderdeel Sphinx Noord in hoofdstuk 5.2.1.5 komt dit onderdeel terug.



Ad 5.2.1.3 Het Landbouwbelang

Korte beschrijving

De locatie Landbouwbelang is en blijft een toplocatie bij uitstek, geschikt om de complementaire mogelijkheden van Belvédère uit te nutten.

Richting de markt blijven wij vooralsnog op het standpunt staan dat het onze ambitie is om deze plek alleen dan beschikbaar stellen als er sprake is van een functie die recht doet aan de kwaliteiten van de locatie. Er zijn eerste contacten met private partijen maar deze verkeren nog in een zeer pril stadium en dat heeft geen gevolgen voor de grex 2014. Mocht het tot een herontwikkeling komen, dan spreekt het vanzelf dat daarbij aandacht uitgaat naar de creatieve vrijplaats die momenteel aldaar is gevestigd.

In navolging van de grex 2013 hebben we in de grex 2014 de planontwikkeling Landbouwbelang budgettair neutraal opgenomen.

Wij moeten ons er rekenschap van geven dat een budgettair neutrale operatie een forse inspanning vergt op programmatisch vlak; een inspanning die vanwege de jaarlijkse kosten toeneemt naarmate we langer wachten.

Overigens is de locatie Landbouwbelang betrokken bij de discussie over de afhandeling van het vijf sterren initiatief op de locatie François de Veyestraat. Wij blijven op het standpunt dat wij locatie Landbouwbelang vrij ter beschikking houden voor een bijzondere functie.

Ad 5.2.1.4 Sphinx Zuid

Korte beschrijving

In afwachting van de definitieve bestemming heeft dit planonderdeel tijdelijk gefunctioneerd als park. Dit experiment heeft ons waardevolle informatie verschaft. Bijvoorbeeld over de wijze waarop de gebruikers aankijken tegen het park van de toekomst qua sfeer, beleving en gebruik en hoe onze wet- en regelgeving daar al dan niet op aansluit. Deze ervaringen kunnen wij goed gebruiken bij de plannen met betrekking tot het Frontenpark (zie onder hoofdstuk 5.2.2 grex Belvédère 2, Frontenpark).

Ook over de wijze hoe de gebruikers aankijken tegen het fenomeen van tijdelijkheid hebben wij meer helderheid gekregen. In het verleden werden tijdelijke functies vaak als problematisch ervaren, met name op de momenten dat de eindigheid daarvan in zicht kwam. De ervaring met het Sphinxpark heeft geleerd dat een heldere communicatie en goed en ondubbelzinnig verwachtingenmanagement de basis vormen voor tijdelijke invullingen; een aanpak die een belangrijke rol gaat spelen bij de verdere ontwikkelingen binnen het Belvédère gebied.

In 2013 hebben wij onder meer aangegeven dat wij de markt actief zouden gaan benaderen om te bezien in hoeverre ook hier de woonfunctie versneld opgepakt zou kunnen worden.

Op dit moment worden positieve gesprekken gevoerd met private investeerders.

We constateren daarbij dat men niet alleen kijkt naar mogelijkheden met betrekking tot gestapelde woningbouw zoals op deze locatie in de grex 2013 is voorzien maar ook - op basis van de huidige marktomstandigheden - kijkt naar mogelijkheden om grondgebonden woningen te realiseren.

De eventuele omzetting van een gestapeld programma naar een grondgebonden programma heeft effecten op de grex.

Van de andere kant biedt het misschien wel de mogelijkheid om de Maagdendries aan weerszijden af te bouwen via gedeeltelijke bebouwing van Sphinx Zuid in relatie met de bebouwing van het Nutsterrein. Daarmee ontstaat meteen een mooi eindbeeld langs deze belangrijke verkeersroute.

Wij stellen u voor om de mogelijkheid te bieden - als de markt daarom vraagt - om het van oorsprong gestapelde woningbouwprogramma op Sphinx Zuid deels te kunnen omzetten naar grondgebonden



woningen. De effecten van deze eventuele omzetting - die nu nog niet zijn te becijferen - komen terug bij de grex 2015.

Daarbij is mede te betrekken dat bouwactiviteiten op Sphinx Zuid een volgende positieve impuls voor het totale Belvédère gebied betekenen als opmaat voor Sphinx Noord.

Zolang de markt moeilijk blijft, is het belangrijk om private investeerders op het moment dat zij zich aandienen vast te houden en te bedienen.

Verder zoeken wij naar mogelijkheden om op Sphinx Zuid het thema van particulier opdrachtgeverschap dat door uw raad op de agenda werd geplaatst te bedienen.

Resumerend kan worden gesteld dat er zich initiatieven aandienen voor Sphinx Zuid die wij in het komende jaar proberen te concretiseren. Zoals ook in de grex 2013 aangegeven, draagt het plandeel Sphinx Zuid bij aan de onrendabele top.

Tot slot wordt een deel van Sphinx Zuid ingezet als parkeerfunctie.

In het kader van de aanpak van de Noorderbrug hebben wij namelijk met Sappi overeenstemming bereikt over gebruik als alternatief voor de parkeerplaatsen van Sappi onder de Noorderbrug.

De parkeerplaatsen onder de Noorderbrug komen namelijk te vervallen als gevolg van wegwerkzaamheden aldaar. Met de aanleg van de parkeerplaatsen op Sphinx Zuid wordt omstreeks de zomer 2014 gestart. De parkeersituatie op Sphinx Zuid en Sphinx Noord zal worden gezien in relatie tot de plannen die in de omgeving gefaseerd worden gerealiseerd tegen de achtergrond van het gemeentelijk parkeerbeleid.

Ad 5.2.1.5 Sphinx Noord

Korte beschrijving

In het document "Het Antwoord van de Sphinx" en bij de grex 2013 is het belang van deze locatie voor het Belvédère gebied beschreven. In het afgelopen jaar hebben wij dan ook nadrukkelijk hiernaar gekeken.

In de randvoorwaardelijke sfeer zijn en worden belangrijke stappen gezet.

De positionering van de tramhalte in relatie tot de gebouwelijke situatie aan de Boschstraat is vastgesteld en wordt meegenomen in de planaanpak voor de tram.

Op basis van de budgetten - vastgesteld in de grex 2013 - worden de plannen voor het cascoherstel van de Eiffel in gereedheid gebracht voor uitvoering begin 2015. Uitgangspunt is anoniem herstel zodat het object geschikt is voor een diversiteit aan functies en functiewisselingen en niet meteen leidt tot structurele ingrepen in het gebouw. Ter voorkoming van kapitaalverlies vindt er uiteraard wel afstemming plaats met de potentiële gegadigden.

Aan de voorzijde van het Eiffelcomplex vindt momenteel bodem- en archeologisch onderzoek plaats ten behoeve van de Pathé-vestiging.

Voor het openbare gebied in en rond het Eiffelcomplex, de Boschstraat richting stad, het gebied rondom de Timmerfabriek, het Bassin en het Frontenpark zijn de plannen eveneens in voorbereiding. Belangrijk thema daarbij vormen de fiets- en looproutes, stallingsruimtes voor de fiets, de verbindingen tussen de plandelen en de aansluitingen van de plandelen op de rest van de stad. Het voorplein voor het Eiffelcomplex wordt daarbij gekoppeld aan het voorplein van de Timmerfabriek waarbij de relatie naar het Bassin een specifiek aandachtspunt vormt.



De bevolking wordt nog betrokken bij deze plannen. In de dekking van deze kosten wordt voorzien middels een provinciale bijdrage en een bijdrage vanuit de planontwikkelingen Timmerfabriek, Eiffel en de tram. De uitvoering van het openbare ruimte plan is gekoppeld aan de uitvoering van de diverse plannen die daarmee rechtstreeks in verbinding staan. De start van fase 1 is voorzien in 2015.

De invulling van de gebouwen-terreinen verlopen positief.

Waar in 2013 nog sprake was van vergevorderde gespreken met de Pathé-organisatie over de vestiging van een bioscoop op de locatie Sphinx Noord, zo hebben wij nu overeenstemming hierover bereikt en is een realisatieovereenkomst mede strekkende tot het in erfpacht uitgeven van de ondergrond ondertekend. Via de uitgifte in erfpacht houden wij - conform de wens van uw raad - grip op deze voor stad en Belvédère belangrijke plek.

De Pathé-organisatie en Lumière hebben aangegeven dat zij elkaars activiteiten als complementair beschouwen en geven aan dat daardoor uiteindelijk meer publiek zal worden aangetrokken. De bioscoopontwikkelingen op de voormalige Pathé-locatie dragen naar het oordeel van beide organisaties eveneens daartoe bij.

De start van de bouw van de bioscoop - gesitueerd aan de voorzijde van het Eiffelgebouw evenwijdig aan de Boschstraat - is voorzien in 2014; opening in 2015.

In het afgelopen jaar is eveneens overeenstemming bereikt over de vestiging van UNU Merit in het pand Boschstraat 24. Deze functie achten wij goed passend bij de beoogde invulling van het Sphinxterrein. Met name ontstaat er een winsituatie daar waar UNU Merit en Pathé afspraken hebben gemaakt over medegebruik van de bioscoopzalen door de studenten van UNU Merit. Er is sprake van een langjarig huurcontract en daarmee behouden wij grip op de locatie. De start van de verbouwingsplannen van UNU Merit zijn voorzien in 2014 met een opening einde 2015.

Met betrekking tot de invulling van het Eiffelgebouw en de gebouwen daar omheen vinden intensieve gesprekken plaats met een tweetal potentiële gegadigden.

The Student Hotel is een planconcept uitgaande van studentenhuisvesting in semi permanente sfeer met een groot aantal voorzieningen voor de doelgroep, openbare voorzieningen daar omheen, een woonfunctie e.d. Uitgangspunt is een gedifferentieerd totaalconcept voor een mix aan doelgroepen. Dit planconcept is voorzien voor een deel van het Eiffelgebouw. Er blijft daarnaast nog voldoende ruimte voor invulling door derden in het gebouw en er is een proces in voorbereiding om belangstellenden daarbij te betrekken.

Ook hier nemen wij mee de wens om grip te houden op het gebouw vanwege de cruciale positie in het geheel.

Parallel aan de gesprekken over het Eiffelgebouw wordt gesproken met de organisatie van Loods 5 over de invulling van de gebouwen rondom het Eiffelgebouw.

Loods 5 is initiatiefnemer van een bijzonder retail concept op het vlak van wonen. Het concept wordt deels zelf ingevuld maar biedt daarnaast ruimte aan een groot aantal individuele culturele en creatieve-ambachtelijke ondernemers uit de (internationale) regio voor productie en verkoop. Daarmee wordt een bijzondere sfeer, levendigheid en productdifferentiatie nagestreefd die in combinatie met de gebouwelijke situatie uniek te noemen is. Ook hier is differentiatie het kernthema.



De gesprekken over de invulling van de Eiffel en de gebouwen daarom heen verkeren in de haalbaarheidsfase. Alhoewel partijen vanuit een positieve grondhouding daaraan werken, kunnen geen garanties worden gegeven over de hardheid van de plannen. Zekerheid daaromtrent is gepland voor het einde van het jaar 2014, waarna de jaren 2015 en 2016 in het teken staan van de realisatie. Zoals reeds is aangegeven, is de afstemming tussen de cascoherstelplannen van de gebouwen en de plannen met betrekking tot de openbare ruimte onderdeel van het proces.

Voor wat betreft de effecten van het voorgaande op de grex 2014, zo is de Pathé-ontwikkeling en de ontwikkeling van UNU Merit verwerkt; de ontwikkelingen in en rondom de Eiffel zijn nog niet meegenomen in 2014 ergo de cijfers uit de grex 2013 zijn overgenomen met als uitgangspunt budgettaire neutraliteit.

Tot slot zal de huidige parkeerplaats op het Sphinxterrein voorlopig als zodanig worden gehandhaafd en worden geoptimaliseerd, mede in relatie tot het tijdelijk gebruik daarvan door Sappi (zie onder Sphinx Zuid), een en ander in afwachting van de gefaseerde realisatie van de diverse plannen in de omgeving. De parkeersituatie op Sphinx Zuid en Sphinx Noord zal worden gezien in relatie tot de plannen die in de omgeving gefaseerd worden gerealiseerd tegen de achtergrond van het gemeentelijk parkeerbeleid.

Ad 5.2.2. Grex Belvédère 2 Frontenpark

Korte inhoud

Zoals wij bij de grex 2013 hebben aangegeven, is het uitgangspunt dat wij - bij wijze van stip op de horizon - een eindbeeld schetsen voor het Frontenpark met de wetenschap dat de weg ernaar toe via een geleidelijke transformatie zal plaatsvinden, mede gerelateerd aan de ruimtelijke ingrepen rondom de Noorderbrug, de revitalisering van het bedrijventerrein, de uitvoering van de natuurcompensatiemaatregelen en de financiële mogelijkheden.

Op basis van dit uitgangspunt zijn wij inmiddels gestart met fase 1, zijnde onder andere de reparatie van de muren evenals het beter toegankelijk maken van het gebied via een padenstructuur.

Fase 2 vormt de aaneenschakeling van de Hoge en Lage Fronten en hiermee gaat een reeds lang gekoesterde wens in vervulling. Deze aaneenschakeling kan alleen worden gerealiseerd in het kader van het project Noorderbrugtracé waarbij de wegenstructuur ter plekke volledig op de schop gaat. In de kaderbrief die parallel aan dit raadsvoorstel aan uw raad wordt aangeboden, is voor fase 2 een bedrag ad € 1,8 mio + PM gereserveerd in het Meerjaren Investeringsplan (MJIP). Daarover vindt nog afzonderlijke besluitvorming plaats door uw raad. En in een deel van de dekking wordt voorzien via aanwending van de post natuurcompensatie temeer deze onderdoorgang ook deel uitmaakt van het natuurcompensatieplan.

De komende periode zal worden gebruikt om het gewenste eindbeeld te schetsen, ruimtelijk en functioneel in relatie tot toekomstige gebruiksmogelijkheden. Daarbij worden de ervaringen van het tijdelijk park op de locatie Sphinx Noord meegenomen. En uiteraard is er ruimte in het proces voor inbreng van belanghebbenden en belangstellenden.

Voorlopig blijft de parkeerlocatie op het terrein aan de Cabergerweg in het Frontenpark gehandhaafd.

De rol van deze parkeerlocatie zal de komende jaren worden gezien in relatie tot alle ontwikkelingen die gefaseerd op stapel staan (Noorderbrug, tram, invulling Sphinx Noord e.d.). En overigens is er sprake van een langjarig verhuurcontract.



In het eindbeeld is ook rekening te houden met uw besluit van juni 2004 inzake vaststelling van het masterplan Belvédère, waarbij vanuit ruimtelijke overwegingen is besloten de woonfunctie te introduceren langs de Frontensingel. Nadat de afrit Noorderbrug is verwijderd ontstaat ter plekke een stadsstraat zijnde de Frontensingel. Die ligt in het verlengde van de Statensingel. Middels bebouwing aan beide zijden van de Frontensingel ontstaat ter plekke een mooie stedelijke laanstructuur. Dit is echter pas na 2020 aan de orde, maar wordt wel al meegenomen bij de eindvisie.

Het is kortom de opgave om creatief te blijven zoeken naar financiële middelen gericht op volgende fasen van het Frontenpark en daarbij het eindbeeld in het vizier houdend.

De gekozen planaanpak Frontenpark waarbij - afhankelijk van de beschikbaarheid van middelen - tot realisatie wordt overgegaan betekent voor de grex het uitgangspunt van budgettaire neutraliteit.

Ad 5.2.3 Grex Belvédère 3 bedrijventerrein Bosscherveld inclusief aanpak Noorderbrugtracé en PDV

Korte beschrijving

Grex Belvédère 3 staat in het teken van de aanpak van de Noorderbrug met de aanpassingen in West, de PDV-ontwikkeling en de revitalisering van het bedrijventerrein Bosscherveld.

In de grex 2013 hebben wij beschreven dat hier sprake is van een forse opgave qua omvang, complexiteit en financiële impact.

5.2.3.1 Aanpak Noorderbrug, aanpassingen in West

Door uw raad is inmiddels een groot aantal besluiten genomen in relatie tot het project Noorderbrugtracé. De besluiten hebben onder andere betrekking op de bestemmingsplannen, de verwerving i.c. de onteigening, het wegontwerp en het budget. Bij de voorbereiding hiervan bent u als raad nauw betrokken geweest.

Op basis van deze besluiten zijn de voorbereidingen inmiddels zover gevorderd dat het omslagpunt is bereikt naar uitvoering; kleine delen van het project (zoals sloopwerkzaamheden, saneringswerkzaamheden e.d.) zijn in uitvoering, vooruitlopend op de aanpak van het hoofdtracé. De aanbestedingsprocedure van het hoofdtracé is onlangs gestart. Conform de planning wordt het jaar 2014 en de eerste helft van 2015 gebruikt voor het aanbestedingsproces. Vóór de zomer van 2015 zal de gunning plaatsvinden. De uitvoering is daarna voorzien tot ongeveer begin 2018. Ook voor wat betreft de periodiek bij te stellen kostenramingen verloopt het project volgens de verwachtingen. Daarin is de post risico-reservering conform de geldende systematiek uiteraard meegenomen.

Het project Noorderbrugtracé voorziet in een forse en langdurige ingreep aan de belangrijkste hoofdverkeersader van Maastricht-Oost naar Maastricht-West. U zult begrijpen dat dit niet zonder gevolgen kan blijven voor de bereikbaarheid van West, binnenstad, bewoners en bedrijven. Vanaf het begin van de projectvoorbereiding vormt het aspect van de bereikbaarheid een belangrijk aandachtspunt, ook vanwege de relatie met andere projecten zoals de tram en het A2-project.

Met het bereiken van het omslagpunt van voorbereiding van de projecten naar uitvoering hebben wij - vooruitlopend op het overleg met de aannemers - aangestuurd op hardere faserings- en uitvoeringsplanningen van de projecten Noorderbrugtracé en tram, rekening houdende met de laatste stand van de voortgang en oplevering van de A2-tunnel. Op basis daarvan hebben wij ons plan voor de bereikbaarheid van West tijdens de uitvoering van de projecten brug en tram verder



geoptimaliseerd en lijkt de bereikbaarheid van West gegarandeerd en kan de overlast worden beperkt.

Communicatie over de planning en uitvoering inclusief verwachtingenmanagement speelt een cruciale rol. Het bureau Maastricht Bereikbaar wordt gemeentebreed ingezet in relatie tot alle verkeerskundige activiteiten die in de periode 2015-2018 plaatsvinden en om gedragsveranderingen te stimuleren. Er wordt met andere woorden het maximale gedaan om West bereikbaar te houden en de overlast te beperken.

Hiermee kunnen wij thans de dialoogrondes starten met de potentiële opdrachtnemers waarbij op het vlak van bereikbaarheid wellicht nog verdere optimalisatieslagen kunnen worden gemaakt.

Bij de aanpak van de Noorderbrug hebben wij extra maatregelen getroffen gericht op zorgvuldigheid en beheersbaarheid. Zo hebben wij een zogenaamde tenderboard ingesteld bestaande uit een drietal externe adviseurs die op geëigende momenten adviseren omtrent inhoudelijke en procesmatige aspecten. Bij de aanpak laten we het advies van deze tenderboard zwaar meewegen. Overeenkomstig de afspraak met uw raad over risicomangement, hebben wij conform de Rismanmethode een risicoanalyse gedaan en de risico's in kaart gebracht met de beheersmaatregelen die daarbij horen. Risicomangement is een thema dat gedurende de uitvoering van het project hoog op onze agenda staat.

Een en ander betekent dat we goed voorbereid het proces met betrekking tot de aanpak van de Noorderbrug kunnen voortzetten.

5.2.3.2 PDV-ontwikkeling

De ontwikkeling van de PDV locatie fase 1 loopt voorspoedig. De Bosscherlaan Zuid (onderdeel van het project Noorderbrugtracé) is inmiddels aangelegd en daarmee is de PDV locatie fase 1 ontsloten. De Gammabouwmart - die als gevolg van het Noorderbrugtracé verplaatst moet worden - is inmiddels in aanbouw op de nieuwe locatie. In het kader van de verkoopacties rondom de resterende gronden op de PDV locatie fase 1 vindt op dit moment overleg plaats met gegadigden.

Voor fase 2 van de PDV-ontwikkeling groot 30.000 m² is door uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. het zoekgebied vastgesteld. De exacte positionering van fase 2 binnen dit zoekgebied hebben wij mede afhankelijk gesteld van de uitkomsten van de gesprekken met de ondernemers in het zoekgebied. Op basis van deze gesprekken kan het zoekgebied worden verkleind en wij verwachten dat wij voor het einde van het jaar zicht hebben op de definitieve PDV-locatie fase 2 binnen het zoekgebied. Daarna kan de PDV-locatie fase 2 operationeel worden gemaakt.

En uiteraard zoeken wij voortdurend naar mogelijkheden om stapsgewijs tot realisatie van PDV fase 2 te kunnen overgaan, daar waar zich kansen voordoen.

5.2.3.3 Revitalisering Bosscherveld

Met de aanpak van de diverse projecten in Bosscherveld komt dit bedrijventerrein te liggen op een A1-locatie.

Langzaam zal de locatie dan ook van kleur verschieten en geleidelijk aan transformeren van het oudste industrieterrein van Maastricht met alle gegevens die daarbij horen naar een modern bedrijventerrein waar ruimte is én blijft voor de maakindustrie, voor innovatie, creativiteit en duurzaamheid.



Deze aanpak wordt ondersteund middels een geformaliseerde samenwerking tussen de gemeente en het Limburgs Herstructureringsfonds, zijnde gelieerd aan het LIOF.

Er vindt periodiek en incidenteel overleg plaats met de individuele bedrijven en de bedrijvenvereniging in Bosscherveld, met als inzet dit transformatieproces verder vorm te geven en te komen tot winsituaties.

De initiatieven bij de lokale ondernemers zijn positief, daar waar de beslissers op enige afstand staan van Maastricht blijft alertheid geboden in relatie tot behoud van werkgelegenheid.

Ad 5.2.4 Centrale thema's

Ad 5.2.4.1 Marketing-gebiedsmanagement

Naarmate stappen kunnen worden gezet rondom de realisatie van de openbare voorzieningen en het cascoherstel van het Eiffelcomplex in combinatie met gedeeltelijke invulling daarvan, komt de positionering van het Belvédère gebied - specifiek het gebied binnen de Singels inclusief het Frontenpark met de Vredesteinlocatie - in beeld als een bijzonder gebied waar veel kansen liggen en waar het onderscheidend vermogen ligt van de stad ten opzichte van de regio.

Zoals beschreven in "Het Antwoord van de Sphinx" is de volgende stap dat het gebied in de markt zal worden gezet als een bijzondere locatie voor bijzondere doelgroepen en bijzondere activiteiten. Dit vraagt om een professionele benadering, enerzijds gericht op het aantrekken van de doelgroepen en anderzijds gericht op het creëren van synergie tussen de doelgroepen.

Het gaat daarbij niet alleen om communicatiestrategieën en middelen, maar ook om het naar binnen halen, faciliteren en mee-organiseren van activiteiten.

Wij staan daar niet alleen voor; tijdens de gesprekken met (potentiële) gebruikers van de Timmerfabriek, het Eiffelcomplex, UNU Merit, de Pathé-organisatie en een aantal ZZP'ers is nut en noodzaak hiervan aan ons voorgelegd en er is afgesproken dat elke partij een bijdrage levert op nog nader overeen te komen wijze. Bij gesprekken met nieuwe potentiële kandidaten zullen wij dit thema eveneens meenemen.

In de grex 2014 hebben wij hiervoor een voorziening getroffen.

Experimenten

Uit onze gesprekken met potentiële gegadigden komt vaak naar voren dat processen en wet- en regelgeving vaak als (te) knellend wordt ervaren in relatie tot de ambities zoals die zijn verwoord in "Het Antwoord van de Sphinx".

De komende periode komt dit thema terug op de agenda. Het gaat daarbij niet om het creëren van een vrije zone waar alles mag en kan. Nog los van de vraag in hoeverre er juridisch ruimte bestaat dan wel kan worden gecreëerd om af te wijken van de regels, zou dit ook tot ongewenste precedentes kunnen leiden.

Er wordt meer gedacht aan het onder de loep nemen van een aantal beleidsregels in relatie tot tijdelijkheid en flexibiliteit, het verkorten van doorlooptijden van procedures en het opzoeken van de grenzen in wet en regelgeving waar dit nodig, mogelijk en verantwoord kan gebeuren en het verder professionaliseren van gemeentelijke aanspreekpunten in de vorm van een gebiedsmanagementorganisatie. Over dit aspect zullen wij u nog nader informeren.



Ad 5.2.4.2 De vastgoedportefeuille, (tijdelijk) beheer-verkoop

Algemeen

In het afgelopen jaar hebben wij het beheer van de vastgoedportefeuille binnen het Belvédère gebied verder uitgediept. Wij hebben hierbij de ervaringsgegevens uit voorgaande jaren betrokken.

Wij hebben verder overleg gevoerd met de bedrijvenvereniging Bosscherveld naar aanleiding van signalen over overlast bij leegstaande gebouwen en terreinen die zijn aangekocht in afwachting van de realisatie van de plannen. Naar aanleiding daarvan hebben wij het beheer geïntensiveerd en zijn wij waar nodig tot versnelde sloop overgegaan.

In de vastgoedportefeuille zijn diverse solitaire objecten betrokken die (nog) geen relatie hebben met de deelgebieden als bedoeld onder de grex 1, 2 en 3. Bekeken is- wordt in hoeverre deze kunnen worden ingezet ten behoeve van bedrijfsverplaatsing en/of verkoop-verhuur. In de grex 2015 vindt daarvan dan de vertaalslag plaats.

In 2013 hebben wij aangegeven dat wij ernaar streven om de grex 2013 voor wat betreft de portefeuille (tijdelijk) beheer budgettair neutraal te laten verlopen. Met alle acties zoals voorgaand gemeld vraagt dat om een bovenmatige inspanning en dat levert een spanning op ten opzichte van het uitgangspunt van budgettaire neutraliteit. Voor de komende jaren verwachten wij forse ontwikkelingen op het aspect beheer en vastgoed vanwege de plannen die in de uitvoering komen. In 2015 komen wij hierop terug.

Flexibiliteit en tijdelijkheid

Thema's als flexibiliteit en tijdelijkheid zijn inmiddels onlosmakelijk verbonden met de nieuwe vormen van stedenbouw en stedelijkheid.

Vertraagde planontwikkeling en leegstand zijn hier debet aan en als gevolg daarvan ontstaan mogelijkheden voor bestemmingen en functies die de ruimte moeten krijgen om langzaam tot wasdom te komen of die geen behoefte hebben aan een langjarige zakelijke relatie.

In het afgelopen jaar hebben wij in dit verband de locatie "het Brandweer" aan de Capucijnenstraat in gereedheid gebracht. Het complex is nagenoeg gevuld en geconstateerd mag worden dat de feitelijke belangstelling voor een plek in het gebouw de verwachtingen daaromtrent heeft overtroffen.

Momenteel treffen wij - mede op basis van de opgedane ervaringen - voorbereidingen voor enkele volgende ontwikkelingen op dit vlak, waar onder het "Brikkegebouw" gesitueerd op de locatie Sphinx Noord en de "locatie Vredestein" gelegen in Bosscherveld. Ook bij de herontwikkeling van het Eiffelcomplex wordt plek gereserveerd voor tijdelijke bestemmingen-functies.

Uitgangspunt bij deze aanpak is minimaal budgettaire neutraliteit. Investeringskosten worden gedaan na vaststelling van de sluitende businesscases. De voorbereidingskosten die daar voorafgaand aan worden gemaakt en die nodig zijn voor het voorbereiden en opstellen van de businesscases worden uiteraard meegenomen.

Creatieve ambachtelijkheid

In de Economische Visie "Made in Maastricht" is aandacht gegeven aan het faciliteren van de creatieve maakindustrie als motor voor de nieuwe Maastrichtse economie.

De aanpak van onder andere het "Brikkegebouw" op Sphinx Noord, de "locatie Vredestein" in Bosscherveld en de Eiffel voorziet in dit kader in een huisvestingsaanbod met voldoende differentiatie naar locatie, prijs en aard en daarmee kan maximaal worden ingespeeld op de vraag.



In de loop van 2014 wordt u een afzonderlijk voorstel aangeboden met betrekking tot de uitvoering van uw besluit van 22 oktober 2013 strekkende tot vaststelling van de begroting 2014 i.c. het amendement inzake alternatieve bestemming MCH-gelden ad € 3 mio. Daarbij worden de ontwikkeling van voormelde drie locatie meegenomen.

5.2.4.3 Financiering

Het instrument van de financiering is in grex 2013 aangemerkt als een van de mogelijke draaiknoppen in relatie tot het terugdringen van de geprognoseerde onrendabele top.

In raadsvoorstel 9-2012 bent u - als opmaat naar de herijking grex 2013 - uitvoerig geïnformeerd over de financieringssituatie van de grex Belvédère die via Belvédère WOM BV verloopt. Met BNG - zijnde de huisbankier van gemeente en WOM - is een financieringsarrangement afgesproken waarbij WOM maximaal € 78 mio kan lenen, zijnde het kredietplafond. De gemeente heeft - conform uw besluit van 24 januari 2012 - een garantie afgegeven voor de nakoming door WOM van de betaling van rente en aflossing aan BNG. Tegenover deze garantie staan de eigendommen van WOM die als zekerheidsstelling zijn ingebracht middels hypotheek. Met uw besluit hebben wij destijds het rentepercentage en daarmee de financieringslasten van de grex zomede het risicoprofiel naar beneden kunnen bijstellen.

Vervolgens is bij raadsbesluit van juni 2013 (raadsvoorstel 72-2013) de grex 2013 vastgesteld. In deze grex is een financieringsrentepercentage van 2% aangehouden voor de jaren 2014 en 2015 en 4% voor de resterende jaren tot 2023.

In het afgelopen jaar hebben wij gezocht naar mogelijkheden om de financiering verder te optimaliseren en wel zodanig dat de in de grex 2013 genoemde percentages nog verder naar beneden bijgesteld kunnen worden. Wij hebben daartoe professionele externe deskundigheid ingeschakeld.

In het kader van de financiering van de grex 2014 zijn enkele belangrijke constatering te doen:

1. De rentecomponent in de grex bevat vele tientallen miljoenen euro's en daarmee behoort het rente-instrumentarium tot een belangrijk sturingselement in relatie tot de onrendabele top.
2. Ten opzichte van de in de grex 2013 gehanteerde percentages van 2% en 4% kunnen wij naar alle waarschijnlijkheid voordelen realiseren.
3. Vanuit solide financieel beleid wordt hier niet op vooruitgelopen.

De expert-opinion hoe nu om te gaan met deze constatering, is voor u onder geheimhouding in te zien.

In het kader van het openbare raadsvoorstel dat thans voor u ligt, stellen wij u voor een nieuw financieringsarrangement aan te gaan tussen de gemeente en de bank waarna de gemeente de grex financiert die door Belvédère WOM BV wordt uitgevoerd.

Voorgesteld wordt om maximaal in te zetten op flexibiliteit i.c. variabele rente, met dien verstande dat maatregelen worden getroffen om ingeval dat rentestijgingen zich aandienen in ieder geval onder de rekenrente van de grex zijnde 2% en 4% te blijven.

De financiering is daarmee een belangrijke draaiknop die jaarlijks wordt meegenomen bij de actualisatie van de grex en waarvan het uiteindelijke resultaat aan het einde van de looptijd wordt ingeboekt op de grex. Dat betekent dat een rente-egalatiefonds wordt opgericht als onderdeel van de grex waarbinnen de renteontwikkelingen een plaats krijgen. Vanuit deze uitgangspunten wordt in



de organisatie een plek ingeruimd voor een professioneel monitoringssysteem, enerzijds in relatie tot renteontwikkeling op de markt en anderzijds rondom de financieringsbehoefte om daarmee maximaal te kunnen inspelen op de actualiteit.

Op basis van de huidige inschattingen aangaande de rentestanden en ingeschatte financieringsbehoefte zou de geprognosticeerde onrendabele top naar beneden bijgesteld kunnen worden in orde van grootte van € 5 mio tot € 15 mio.

5.2.4.4 Subsidiewerving

In relatie tot de onrendabele top grex 2013 hebben wij onze inspanning in het afgelopen jaar gericht op aanvullende externe subsidiewerving.

Oriënterend is er gekeken naar mogelijkheden op Europees vlak. Op dit moment biedt dit weinig soelaas omdat er geen budgettaire ruimte is. In het kader van de nieuwe Europese programma's zullen wij opnieuw hiernaar kijken.

In 2013 heeft er intensief overleg plaatsgevonden met het college van Gedeputeerde Staten over hun opdracht om de slagvaardigheid van structuurversterkende projecten in de provincie te concretiseren en te versnellen.

Op basis van een aantal criteria waaronder werkgelegenheid, verbetering van het vestigingsklimaat door culturele- en woongerelateerde voorzieningen voor bedrijven, onderzoeksinstellingen, kenniswerkers en studenten is het plan Belvédère aangemerkt als een voor de provincie structuurversterkend project.

Naar aanleiding daarvan heeft het provinciaal bestuur besloten om een financiële bijdrage toe te kennen van € 10 mio (€ 5 mio in 2014 en € 5 mio in 2015). Aanvullend is besloten om afhankelijk van de voortgang en het grexresultaat te bezien of een tweede tranche van € 10 mio aan de orde kan zijn.

Een en ander onder de voorwaarden dat de gemeente minimaal dezelfde inzet pleegt en deze hard toezegt, dat de gemeente verantwoordelijk is en blijft voor de sluitende grex en in het tekort voorziet, dat de scope van het project niet naar beneden wordt bijgesteld en dat mocht de grex uiteindelijk kunnen worden afgesloten met een positief resultaat dat daarvan 50% terugvloeit in de kas van de provincie.

In de gestelde voorwaarden zien wij geen belemmering omdat deze aansluiten bij onze aanpak en uitgangspunten.

Dat geldt ook ten aanzien van de voorwaarde met betrekking tot de te plegen inzet van de gemeente in welk verband wij hebben verwezen naar uw besluit in het kader van de grex 2013 om de vrijval MJIP vanaf 2016 ad € 2,3 mio per jaar te oormerken voor de achtervang in relatie tot de geprognosticeerde onrendabele top.

Met deze besluitvorming van de provincie wordt niet alleen een forse bijdrage geleverd, maar wordt ook een belangrijk signaal afgegeven aangaande het Belvédère plan zoals dat in de inleiding-korte samenvatting is weergegeven. Mede dankzij de provinciale inzet staat het Belvédère plan weer op de kaart. Met de focus provinciebreed en gemeentebreed op enkele belangrijke projecten worden belangrijke signalen afgegeven naar de markt en dat leidt tot verhoogde interesse bij private partijen voor deze brandpunten.

Het provinciaal besluit biedt opening om opnieuw om tafel te gaan, mede in relatie tot de voortgang bij de belangrijke projecten als de aanpak Noorderbrugtracé en het Eiffelcomplex. Wij staan er



kortom niet alleen voor daar waar het gaat om de aanpak van majeure ontwikkelingen met een hoog risicoprofiel. Wij danken de provinciale bestuurders voor deze noodzakelijke support.

5.3 Resumé recapitulatie grex 2014 totaal alsmede oplossingsrichtingen

5.3.1 Inleiding - samenvatting

In dit hoofdstuk wordt het cijfermateriaal gepresenteerd van de integrale grex.

Zoals in de inleiding-samenvatting is aangegeven, is het uit het oogpunt van lopende en toekomstige aanbestedingen en onderhandelingen niet wenselijk het cijfermateriaal openbaar te maken. In navolging van de handelwijze bij de grex 2013 liggen ook nu weer de cijfers compleet, gedetailleerd en onder geheimhouding voor u ter inzage.

Samenvattend geeft de integrale grex het volgende beeld te zien:

- De omvang van de grex bedraagt ruim € 370 mio.
- De kosten en opbrengsten zijn ingeschat over de looptijd van 9 jaren.
- De feitelijke kosten en opbrengsten 2013 zijn verwerkt.
- Daar waar in 2013 nog sprake was van een geprognosticeerde onrendabele top in orde van grootte van € 70 mio tot € 80 mio, zo kan deze op basis van de cijfers 2014 worden teruggebracht tot € 60 tot € 70 mio.
- De planontwikkeling verloopt volgens planning. Er dienen zich eerste voorzichtige positieve signalen vanuit de markt aan.
- Er is en wordt verder gewerkt aan een aantal oplossingsrichtingen om de grex nog verder beheersbaar te maken.
- De grex blijft het beeld geven van een majeure, risicovolle operatie die alle bestuurlijke aandacht vraagt zomede betrokkenheid, monitoring en sturing op raadsniveau.

De grex wordt tussentijds steeds aangepast aan de laatste stand en één keer per jaar geactualiseerd en naar de stand van dat moment ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

Daarmee biedt de grex de basis voor ons college om verder te kunnen handelen.

Het abstractieniveau van de openbare grexcijfers is - ook gebruikelijk - op een zodanig hoog niveau dat de gemeente niet in een nadeligere positie komt vanwege lopende en nog te voeren onderhandelings- en aanbestedingsdossiers.

Ad 5.3.2 Resumé grex totaal 2014

grex totaal	x € 1.000.000		
Boekwaarde 1 januari 2014	84,5		
Nog te maken kosten:			
- Verwerving	40,2		
- Sloop	3,6		
- Grondwerk/sanering	2,2		
- Bouwrijpmaken	122,9		
- Opstal	11,6		
- Kosten beheer onroerend goed	18,8		
- Planontwikkelings/-apparaatskosten	12,3		



- Overige kosten	22,2		
- Indexering	15,1		
- Rentekosten	36,8		
- Communicatie & acquisitie	0,5		
Totale kosten inclusief boekwaarde		370,7	
Dekkingsmiddelen:			
- Gerealiseerde en nog te realiseren opbrengsten en bijdragen derden	303,6		
Totale dekkingsmiddelen		303,6	
Geprognosticeerde onrendabele top indicatief op eindwaarde			67,1

Ad 5.3.3 Geprognosticeerde onrendabele top

Zoals wij er nu tegenaan kijken sluit de totale grex Belvédère - na afloop van de looptijd van 9 jaren - met een geprognosticeerde onrendabele top in orde van grootte van € 60 tot € 70 mio. Dit is een momentopname.

De komende periode wordt onderzocht op welke manier deze verder kan worden teruggebracht. In 2015 leggen we de resultaten daarvan aan u voor.

Wij richten daarbij onze aandacht op tempoversnelling gericht op mogelijke aanbestedingsvoordelen in de huidige marktsituatie, verhoging van parkeeropbrengsten, intensivering acquisitie gericht op binnenhalen van nieuwe programma's, subsidiewerving, optimalisatie van de financiering etc.

Achtervang

In het kader van de grex 2013 is door uw raad een financiële achtervang vastgesteld.

Deze achtervang is ten laste gebracht van het MJIP vanaf 2016 ad € 2,3 mio per jaar.

De omvang van deze achtervang kan op dit moment nog niet concreet worden becijferd en zal naarmate de grex voortschrijdt steeds helderder in beeld kunnen worden gebracht.

5.3.4 Openbaarheid

Zoals reeds is aangegeven bevat de grex gevoelige informatie vanwege in voorbereiding zijnde en lopende aanbestedingen en onderhandelingen.

Om de gemeente niet in een nadeligere positie te brengen is het noodzakelijk en gebruikelijk dat de cijfermatige onderbouwing summier in de vorm van een rekenmodel met een indicatie van het resultaat aan u wordt voorgelegd.

Zoals reeds is aangegeven is de cijfermatige onderbouwing door uw raad onder geheimhouding in te zien.

5.4 Het vervolgproces

Reeds in 2013 is aangegeven dat het Belvédère project zich niet leent voor een traditionele grex.

Vanwege de langere looptijd, het huidige economische gesternte, forse bewegingen in de markt en de sterke wisselwerking tussen het project en stadsbrede ontwikkelingen en afwegingen, zal de grex - meer dan bij welk project ook - een sterk dynamisch karakter hebben.



Dit legt een extra accent op risicobeheersing en een sterke bestuurlijk-politieke sturing ten behoeve waarvan onderhavig raadsvoorstel dient.

Het vervolgproces is erop gericht dat uw raad jaarlijks wordt geïnformeerd over de gang van zaken en er is mogelijkheid tot bijsturing.

Het komende jaar staat in het teken van doorpakken wat op de rails staat en oppakken waar zich kansen aandienen.

De uitvoering van de grex zal met voortvarendheid ter hand worden genomen; de basis daarvoor biedt het rekenmodel grex dat u thans ter vaststelling wordt aangeboden.

Het vervolgproces voorziet wederom in een grote betrokkenheid van de raadscommissie Stadsontwikkeling.

6. Duurzaamheid en gezondheid

Via de integrale gebiedsgerichte planontwikkeling wordt op diverse manieren invulling gegeven aan aspecten op het vlak van duurzaamheid en gezondheid. Het realiseren van een grote diversiteit aan projecten en activiteiten met integratie van natuur- en milieuc componenten onder één (Belvédère)vlag in het hart van onze compacte stad maakt dat er sprake is van een duurzame aanpak van stadsontwikkeling.

7. Personeel

Niet van toepassing.

8. Informatie en automatisering

Niet van toepassing.

9. (Duurzame) aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. IBOR beheersparagraaf

Niet van toepassing.

11. Financiën

Voor wat betreft de financiële paragraaf wordt verwezen naar de grex zoals beschreven in hoofdstuk 5.3.2.



12. Voorstel

1. Kennis te nemen van de stand van zaken van de planontwikkeling Belvédère, ijkmoment 2014 en de grex 2014 vast te stellen op basis waarvan het college de verdere planontwikkeling ter hand zal nemen c.q. zal vervolgen;
2. Opdracht te geven aan het college om de inspanning daarbij wederom te richten op het nog verder terugdringen van de onrendabele top;
3. De financiering van de grex Belvédère via de gemeente te laten lopen;
4. De resultaten wederom aan de raad voor te leggen bij de actualisatie in 2015.

13. Vervolg / Planning

Het raadsvoorstel krijgt op een groot aantal onderdelen een vervolg. Een vervolg dat is toegespitst naar de activiteiten die samenhangen met en voortvloeien uit de uitvoering van de drie grexen.

Op geëigende momenten komt de raad daarbij in stelling op basis van besluitvorming.

In 2015 zal de geactualiseerde grex aan de raad worden voorgelegd.

In de afgelopen periode is veelvuldig met de raad - met de raadscommissie Stadsontwikkeling in het bijzonder - gecommuniceerd over het Belvédère plan. Deze aanpak zal in de komende raadsperiode zijn vervolg krijgen.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

P.J. Buijtels.

De Burgemeester,

O. Hoes.

Voor uw raad zijn onder geheimhouding de in het raadsvoorstel vermelde stukken/onderliggende grexcijfers in te zien.

U kunt hiervoor een afspraak maken met de heer G. Bartholomé via telefoonnummer 06 29 56 14 49 of via het emailadres guid.bartholomee@maastricht.nl



BIJLAGE:

I

VOLGNUMMER

76 -2014

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 10 juni 2014,
team programma Belvédère Maastricht, no. 2014 - 22559 ;

gehoord de commissie Stadsontwikkeling

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de stand van zaken van de planontwikkeling Belvédère, ijkmoment 2014 en de grex 2014 vast te stellen op basis waarvan het college de verdere planontwikkeling ter hand zal nemen c.q. zal vervolgen;
2. Opdracht te geven aan het college om de inspanning daarbij wederom te richten op het nog verder terugdringen van de onrendabele top;
3. De financiering van de grex Belvédère via de gemeente te laten lopen;
4. De resultaten wederom aan de raad voor te leggen bij de actualisatie in 2015.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 8 juli 2014.

De Griffier,

De Voorzitter,

RaadsBesluit