



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Stand van zaken Tregaterrein
16 december 2021
BEHANDELD DOOR
CLE (Camiel) Kruchten

DATUM
16 december 2021
Verz.: 17-12-2021
TELEFOONNUMMER
043 350

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2021.35862

E-MAILADRES
Camiel.kruchten@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Zoals in de raadsinformatiebrief van 26 november al is aangegeven, heeft er vervolgoverleg met Maaszicht Ontwikkeling plaatsgevonden en is de toekenning van de derde tranche Woningbouwimpuls bekend gemaakt. Met deze raadsinformatiebrief wordt u hierover geïnformeerd.

Vergelijk integrale businesscases

Zoals in raadsinformatiebrief van 26 november al werd gemeld, heeft Maaszicht Ontwikkeling aangegeven dat voor haar de logistieke functie een scenario was dat opgepakt is, omdat het rendement te laag was op de in ontwikkeling zijnde gebiedsvisie met een mix aan functies met overwegend wonen. Daarom is er met Maaszicht Ontwikkeling overlegd om te komen tot een vergelijking van de businesscase zoals die behoort bij de realisatie van de ingediende logistieke functie en het alternatief zoals dat in de concept gebiedsvisie is opgenomen.

Daartoe is er enerzijds de logistieke businesscase extern gevalideerd en getoetst aan marktconformiteit. Daarvoor is een landelijk opererend vastgoedadviesbureau ingeschakeld met specifieke kennis en ervaring op gebied van logistiek vastgoed. Samenvattend kan worden gesteld dat deze businesscase inderdaad als marktconform kan worden beschouwd. De door Maaszicht Ontwikkeling geprognoseerde marktkansen, kosten- en opbrengsten en rendementsverwachtingen komen per saldo in grote lijn overeen met de bevindingen van de externe taxateur.

Anderzijds is de eerder uitgewerkte grondexploitatie, behorende bij de concept gebiedsvisie, verder uitgewerkt tot een integrale businesscase. Ook hiervoor is een extern adviseur aangetrokken met specifieke kennis en ervaring op gebied van grondexploitatie, ontwikkeling van woningen en de actualiteit in de markt. Naast opbrengsten vanwege gronduitgifte, zijn ook de opbrengsten als gevolg van de ontwikkeling en verkoop van de woningen zelf meegenomen. Daarmee is het totale financiële resultaat van het woningbouwplan op het Trega terrein inzichtelijk gemaakt. Geconcludeerd werd dat het huidige woningbouwprogramma (en daarmee het te behalen financiële resultaat) nog niet marktconform is. Er is nog geen optimale balans tussen enerzijds de prijsniveau's en anderzijds de omvang en kwaliteit van de woningen. Daardoor wordt er sec rekenkundig dan ook nog ruimte gezien om het financiële resultaat van het woningbouwplan significant te verbeteren. Als vervolgstap zou dan moeten worden 'getest' in welke mate optimalisaties zowel ruimtelijk, programmatisch, kwalitatief als financieel realistisch en haalbaar zijn.



DATUM
16 december 2021

Vervolgfase: verdieping en optimalisatie

Op 15 december 2021 is bestuurlijk overleg geweest met de aandeelhouders en bestuurders van Maaszicht Ontwikkeling en met wethouders Krabbendam en Heijnen. Tijdens dat overleg zijn bovenstaande bevindingen met Maaszicht Ontwikkeling besproken. Ook zij ziet de verdere potentie die het woningbouwplan nog kan hebben en wil dat graag verder onderzoeken. Met deze gedeelde conclusie is er dan ook besloten om een volgende fase in te gaan. We gaan een verdiepingsslag maken om de kansen die er nu worden gezien verder te concretiseren.

In afstemming met onder andere stedenbouwkundige ZieglerBranderhorst en met de interne disciplines stedenbouw, wonen, economie, planeconomie en mogelijk met de externe adviseur voor de businesscase wonen, zal er begin januari 2022 in integrale afstemming worden onderzocht tot welke niveau's optimalisaties mogelijk zijn. Dit zal in eerste instantie een aantal mogelijke scenario's, c.q. een bandbreedte qua mogelijkheden opleveren. Deze eerste stap zal in klein verband plaatsvinden. Vervolgens zal er omstreeks einde januari 2022 dan in breder verband weer worden afgestemd met de overige betrokken stakeholders zoals de eigenaar van het Zinkwitterein en Buurtnetwerk Limmel. Naar verwachting zal er omstreeks februari meer duidelijkheid ontstaan omtrent de mogelijkheden én het draagvlak voor optimalisaties van het woningbouwplan.

Woningbouwimpuls

Op 14 september 2021 heeft het college ingestemd met het aanvragen van een bijdrage van € 1.382.737,- uit de derde tranche Woningbouwimpuls voor het plangebied Trega Zinkwit. De grondexploitatie voor de beoogde eerste fase van het plan van 570 woningen, resulteerde in een totaal publiek tekort van € 2.765.474,-.

Op 15-12-2021 heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bekend gemaakt welke ingediende plannen zijn gehonoreerd. Zoals al werd verwacht, was de druk op de derde en voorlopig laatste tranche groot. Van de 65 ingediende plannen kunnen er dan ook maar 36 rekenen op een bijdrage. De belangrijkste overweging daarbij is dat het gaat om gemeenten / regio's waar de woningnood het hoogst is. Helaas is er voor plangebied Trega Zinkwit geen bijdrage toegekend. Opvallend is overigens dat er voor heel Limburg geen enkel plan werd gehonoreerd.

In de loop van januari volgt er uitnodiging voor een evaluatiegesprek waarin er wordt onderbouwd om welke redenen er geen bijdrage werd toegekend. Omdat de er ook de komende jaren nog een groot tekort is aan betaalbare woningen, heeft het demissionaire kabinet besloten om de woningbouwimpuls voort te zetten. In 2022 kunnen gemeenten zich inschrijven voor een vierde tranche waarvoor € 250 miljoen beschikbaar is. Afhankelijk van de resultaten uit het evaluatiegesprek en de voorwaarden voor de vierde tranche, kan er alsdan worden overwogen om een nieuwe aanvraag in te dienen.

Hoogachtend,

Vivianne Heijnen,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering,
Wonen en Sociale Innovatie.

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