

Uw kenmerk

-

Datum

16 november 2011

Ons kenmerk

20111116/MK/EI/Raadin  
formatie

Onderwerp

Stand van zaken Maankwartier

Bijlage(n)

1

Geachte leden van de Raad,

Scheijen, Hans

Project Management

045 560 4392

Tijdens de begrotingsvergadering is toegezegd u een tussentijdse rapportage over het Maankwartier te sturen en deze zo actueel mogelijk te maken. Daarvoor is in deze brief de opzet van de gebruikelijke rapportage gevolgd. De beheersaspecten financiën, risico's, organisatie, kwaliteit, informatie en tijd vormen daarbij de leidraad. Deze onderdelen worden afzonderlijk toelicht in de bijgevoegde rapportage.

Met vriendelijke groet,

Riet de Wit-Romans  
wethouder

## Toelichting

### 1. Financiën

De gemeenteraad heeft bepaald dat de gemeentelijke bijdrage maximaal € 12 miljoen mag bedragen voor Maankwartier fase 1 (busstation) en 2. Fase 1 is inmiddels afgerond waarbij een totale investering € 14 miljoen was gemoeid. Dit bedrag werd afgedekt uit een gemeentelijke bijdrage van € 2,4 miljoen en een subsidiebijdrage van € 11,6 miljoen. Op grond hiervan resteert een gemeentelijke bijdrage van € 9,6 miljoen voor fase 2. Hiervan is reeds € 800.000 vastgelegd op concernniveau.

Voor fase 2 Maankwartier geldt een maximale investering voor de Gemeente Heerlen van netto € 39,6 mln (conform de vastgestelde grondexploitatie d.d. 1 juli 2009). Dit leidt tot het volgende dekkingsoverzicht (in miljoenen):

|                          |        |        |
|--------------------------|--------|--------|
| Gemeente Heerlen         | € 39,6 |        |
| Gemeentelijke bijdrage   |        | € 8,8  |
| Ontwikkelbijdrage Weller |        | € 11,0 |
| Subsidies                |        | € 19,8 |

Op 31 mei 2011 heeft de raad ingestemd met het beschikbaar stellen van een krediet ad €12.533.070,- als onderdeel van € 39,6 miljoen (raadsbesluit 2011/21312). Het benodigde krediet voor de periode 2011-2012 is reeds afgedekt in de vastgestelde grondexploitatie.

De grootste kostenpost voor de gemeente Heerlen betreft de kosten voor een verbinding over het spoor. Als geprivatiseerd beheerder van het Nederlandse spoor treedt ProRail namens de gemeente Heerlen op als gedelegeerd opdrachtgever. De engineeringopdracht is inmiddels door ProRail voltooid en de aanbestedingsprocedure in gang gezet. Sinds 15 november is de aanneemprijs en daarmee de finale projectbegroting bekend voor de gemeente.

Onderdelen van de investeringen van de gemeente maken ook deel uit van de zogenaamde gezamenlijke begroting. Partijen hebben deze vastgelegd in de ontwikkeling- en realiseringsovereenkomst (ORO). Het niet dekkend krijgen van deze gezamenlijke begroting zou reden tot ontbinding van de overeenkomst kunnen zijn. Op basis van de huidige inzichten is er geen reden tot twijfel over deze gezamenlijke begroting. Gepland is om die eind november 2011 definitief af te ronden.

Een overzicht van de gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten tot en met november 2011 treft u aan in de bijlage.

### **Conclusie**

**Het project bevindt zich binnen het financiële kader zoals door de Raad is vastgesteld.**

## **2. Risico's**

Binnen het samenwerkingsverband Maankwartier heeft elke partij afzonderlijk een risicoanalyse opgesteld. Daarnaast heeft de gemeente gezamenlijk met NS en ProRail een gespecificeerde analyse met betrekking tot de plaat samengesteld waarin de belangrijkste risico's en beheersmaatregelen zijn opgenomen. De voorziene risico's zijn gebudgetteerd en opgenomen in een post onvoorzien conform het verstrekte raadskrediet d.d. 31 mei 2011 met kenmerk 2011/21312.

### *Uitwerkingsovereenkomst*

Partijen hebben gezamenlijk bepaald dat ter voorbereiding van de realisatie een uitwerkingsovereenkomst noodzakelijk is. Deze wordt opgesteld in samenhang met de zogenaamde plannings, akten, grondtransacties, fiscaal-juridische afspraken met de belastingdienst en realisatie- en beheerovereenkomsten. Deze afspraken en overeenkomsten zijn nu in een afrondende fase en vormen een uitwerking van de eerdere besluiten t.a.v. de ORO en de grondexploitatie. Ze moeten zijn afgerond en getekend voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt. Weller kan de uitwerkingsovereenkomst pas ondertekenen indien zij voldoet aan de eisen die door het rijk worden gesteld aan woningcorporaties. Conform BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector) mag een corporatie activiteiten welke niet tot de core-business behoren slechts onder bepaalde condities ondernemen. Belangrijkste opgave voor Weller is dat een aantal onderdelen van het plan Maankwartier als financieel risico moet zijn doorgestoten naar andere partijen. Het betreft in het bijzonder functies zoals de parkeergarages, hotel, een deel van de detailhandel en een deel van de kantoren. Hiervoor is interesse vanuit de markt. Weller heeft in dit kader intensief contact met het ministerie over de voortgang. Het rijk participeert ook financieel in het project via subsidies aan de gemeente. Weller is nu gericht op de relevante resterende functies bij beleggers en/of andere financiers onder te brengen. Verwacht wordt dat dit rond 10 december 2011 zodanig is afgerond dat het ministerie hierbij geen bezwaren heeft.

### *Bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan vormt het sluitstuk in het traject naar daadwerkelijke realisatie. Voor de raadscommissie RO van december is het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan gepland. Daarbij wordt een onlosmakelijke koppeling gelegd met de noodzaak van ondertekende overeenkomsten en het raadsbesluit. Indien de overeenkomsten niet voorafgaande aan de raadsvergadering zijn ondertekend door NS en Weller zal de raad worden voorgesteld het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid sommige functies te verminderen en andere in omvang te vergroten. Aan functies zoals kantoren en detailhandel is echter een maximum verbonden.

### *Exploitatieplan*

De raad zal worden voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen. Uitgegaan wordt namelijk van het gegeven dat het project alleen wordt gerealiseerd in een samenwerking tussen Weller, NS en gemeente als directe contractpartners. Een exploitatieplan is dan niet noodzakelijk. Partijen kunnen wel onderdelen hebben

ondergebracht bij anderen. Zo neemt bijvoorbeeld Bouwbedrijf Jongen het risico van een aantal koopwoningen voor haar rekening. Dat zijn contractueel afgeleide relaties van de overeenkomst tussen Weller, NS en gemeente.

### **Conclusie**

**Het project Maankwartier kenmerkt zich door de integrale samenwerking tussen de diverse partijen. Alle risico's, voor zover deze beheersbaar zijn, vragen om een gezamenlijke oplossingsrichting en worden ook als zodanig opgepakt. Voorsnog zijn er geen financiële gevolgen aan de orde.**

### **3. Organisatie**

De organisatiestructuur van het Maankwartier wordt ingevuld op bestuurlijk niveau bestaande uit de betrokken portefeuillehouders van de gemeente en bestuurders van Weller, NS Poort en ProRail. Op bestuurlijk niveau vinden de belangrijkste besluiten plaats. Daarbij geldt de laatste maanden een hogere vergaderfrequentie. De projectleiders van het samenwerkingsverband bereiden beslistmomenten voor en geven uitvoering aan de bestuursbesluiten van het samenwerkingsverband. De projectleiders van Weller, NS, ProRail en gemeente komen tweewekelijks bijeen om de voortgang te bespreken en de planning te bewaken. Daarnaast vindt maandelijks overleg plaats met ProRail in de vorm van een EPT (extern projectteam). Tot slot komt het interne projectteam wekelijks bijeen en geeft aansturing aan de diverse werkgroepen.

Momenteel wordt er gewerkt aan het voorbereiden van een uitvoeringsorganisatie.

### **Conclusie**

**De interne en externe samenwerking verloopt voortvarend.**

### **4. Kwaliteit**

Als vervolproces op het Masterplan Maankwartier heeft de gemeente Heerlen de gewenste kwaliteit van het project verankerd in de vorm van een beeldkwaliteitplan. Dit maakt deel uit van het bestemmingsplan en gaat dienst doen als aanvulling op de welstandsnota. Het bestemmingsplan wordt naar verwachting op 10 januari 2012 aan de raad voorgelegd. Voorafgaande wordt het bestemmingsplan behandeld in de raadscommissie RO van 13 december 2011.

### **Conclusie**

**De kwaliteit van het Maankwartier is geborgd door middel van een beeldkwaliteitplan.**

### **5. Informatie**

- Op 30 maart 2011 is gestart met de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw. Op een vijftal locaties zijn proefsleuven ten behoeve voor het archeologisch onderzoek gegraven. Verder zijn een aantal bomen gekapt. De goed te verplanten bomen zijn verplaatst of opgeslagen in een depot. Diverse platanen

hebben op de ovale rotonde ter plaatse van de Hoppenhof een tweede leven gekregen in het zogenaamde 'ovale woud'.

- Op 6 juli 2011 heeft er een informatieavond plaatsgevonden voor de ondernemers van de Heerlense binnenstad om de actuele ontwikkelingen in het centrum, waaronder het Maankwartier, toe te lichten. Op 8 augustus 2011 is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd waarna het plan 6 weken ter visie is gelegd. Op 1 september zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om mondelinge zienswijze in te dienen. De wettelijke indieningstermijn liep tot 19 september en heeft geleid tot 12 zienswijzen. Op 19 oktober was een hoorzitting.
- Inmiddels zijn de werkzaamheden ten behoeve van de reconstructie aan de Spoorring van start gegaan en zullen tot circa eind november duren.

Alle informatie en voortgang omtrent het project Maankwartier is vanaf juni 2011 terug te vinden op de nieuwe website [www.maankwartier.nl](http://www.maankwartier.nl). De voorbereidingen omtrent het tijdelijk station zijn in volle gang en zal begin 2012 gepresenteerd worden aan alle belanghebbenden.

### **Conclusie**

**Er wordt sterk ingezet op tijdige en transparante communicatie binnen het Maankwartier.**

## **6. Tijd**

Een globale planning van de belangrijkste activiteiten wordt in de volgende tabel aangeduid.

| <i>Realisatieplanning Maankwartier</i> |                   |                  |
|----------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Activiteiten Maankwartier</b>       | <b>Startdatum</b> | <b>Einddatum</b> |
| Kabels en Leidingen                    | juli 2011         | juli 2012        |
| Tijdelijke voorzieningen               | januari 2012      | november 2016    |
| Plaat                                  | januari 2012      | november 2013    |
| Bouwdeel Noord                         | februari 2012     | december 2014    |
| Bouwdeel Zuid                          | januari 2014      | juli 2016        |
| Openbare Ruimte                        | januari 2014      | november 2016    |
| Bebouwing op de Plaat                  | augustus 2014     | juli 2016        |
| NS Station                             | juli 2015         | november 2016    |

Startdatum: januari 2006 (Start fase 1 Maankwartier)  
Geplande einddatum: november 2016

### *Stand van zaken*

- De gemeente is verantwoordelijk voor de realisatie van de "plaat". Om te kunnen bouwen over het spoor is een lange voorbereidingstijd noodzakelijk.

Daarbij moeten zogenaamde "treinvrije periodes" minimaal 1 ½ jaar van te voren worden gepland. Deze moeten zoveel als mogelijk in de weekenden en de vakanties plaatsvinden om de overlast voor reizigers te minimaliseren. Treinen zomaar over een ander spoor te laten rijden en/of bij een ander perron te laten stoppen kan niet tenzij dit ruimschoots van te voren is gepland en voorzien van allerlei veiligheidvoorzieningen bij spoor, wissels, perrons etc. De gemeente heeft derhalve al eerder opdracht aan ProRail moeten geven en ander voor te bereiden. Dit houdt in een engineering en aanbesteding in gang te zetten.

Ook heeft de gemeente te maken met subsidietermijnen waarbij een belangrijke datum eind 2013 is. Om deze datum te halen moet de gemeente rond de jaarwisseling 2011/2012 de gunning van de opdracht aan de aannemer laten verstrekken door ProRail. Deze termijnen zijn ook opgelegd aan de aannemer in de vraagspecificatie. Hij heeft hiervoor een prijs moeten afgeven. Hiervan afwijken zou mogelijk planning/kosten consequenties kunnen hebben.

- De aanbesteding van de plaat is een aantal maanden geleden gestart en is 15 november 2011 afgerond. De aanbiedingen van aannemers worden nu gecontroleerd door ProRail op volledigheid en correctheid. Indien de laagste prijs die voldoet aan volledigheid en correctheid niet meer (hoger) afwijkt dan een bepaald percentage van de raming door ProRail zelf is de aanbesteding geslaagd. Deze hogere afwijking is niet aan de orde. Dit aanbesteding-, beoordelings- en gunningstraject loopt dus door omdat anders de termijnen van de treinvrije periodes en subsidies niet worden gehaald. Vertragen en/of stopzetten kunnen planningsgevolgen en daarmee kosten tot gevolg hebben.
- Het definitief ontwerp openbare ruimte zal eind november 2011 gereed zijn;
- Eind 2011 zal het schetsontwerp van het nieuwe stationsgebouw afgerond zijn;
- Voor het bouwproces is het noodzakelijk te werken met een tijdelijk station en een tijdelijke verbinding (passerelle) over het spoor. Deze zijn rond juli 2012 operationeel.

### **Conclusie**

Om te komen tot realisatie van het complexe maar waardevolle project Maankwartier voor stad en regio moeten de samenwerkende partijen Weller, NS en gemeente nadere afspraken maken over de condities. Daarbij is het van belang dat in onderlinge samenhang rekening wordt gehouden met belangen, bevoegdheden en risico's. Om tot een definitief besluit te komen worden achtereenvolgens stappen genomen waarbij sprake is van een individuele en of collectieve verantwoordelijkheid. Dit traject wordt geheel doorlopen en leidt tot een finaal besluit. De meest recente stappen of nog te nemen stappen zijn daarbij de aanbesteding van de plaat, de gezamenlijke projectbegroting, de overeenkomsten, het bestemmingsplan en het onderbrengen van onderdelen van het project bij anderen. Dit onderbrengen bij anderen is dan een afgeleide van de overeenkomst tussen Weller, NS en gemeente. Partijen zijn zelf verantwoordelijk voor de noodzakelijke toestemming tot ondertekening van de overeenkomsten. Beoogd is de fundamentele zaken rond 10 december af te ronden en de raadcommissie RO hierover te informeren bij de

Pagina 7/7

behandeling van het bestemmingsplan. Vervolgens kan de gemeente via ProRail overgaan tot gunning van de plaat.

**7. Bijlagen meegezonden**

Financieel overzicht periode t/m november 2011