

Meerjaren Prognose

Grond- en Vastgoedexploitaties 2014

Gemeenteraad

7 juli 2015



Gemeente Maastricht



Colofon

De Meer Jaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties 2014
is een productie van de teams Vastgoed en Projectmanagement

Voor meer informatie:

Monique Konings | Plan- en Vastgoedeconoom Vastgoed
Beleid en Ontwikkeling | Gemeente Maastricht

T (043) 350 46 30 | **E** Monique.Konings@maastricht.nl

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



INHOUDSOPGAVE

Managementsamenvatting	6
1. Inleiding	11
1.1 Doelstelling MPG.V	11
1.2 Aanpak MPG.V	11
1.3 Leeswijzer	14
2. Uitgangspunten en parameters	15
2.1. Belangrijkste uitgangspunten	15
2.2 Belangrijkste parameters bouwgrond in exploitatie en de bouwprojecten	15
2.3 Belangrijkste parameters vastgoedportefeuille	17
2.4 Relevant beleid	18
3. Bouwgrondexploitatie: plannen in exploitatie	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Uitgangspunten	19
3.3 Toelichting, resultaten en top 5 risico's geselecteerde projecten	20
3.3.1 Geusselt	20
3.3.2 Randwyck Noord	23
3.3.3 Beatrixhaven	25
3.3.4 Brusselsepoort - Winkelcentrum	32
3.3.5 Caberg – Malpertuis	34
3.3.6 Limmel – Sareptaplein	36
3.3.7 Malberg Herstructurering	37
3.3.8 Mariaberg - Trichterveld	39
3.3.9 Wittevrouwenveld – Essentterrein	41
3.3.10 Randwyck Zuid - Bedrijfsterreinen	43
3.3.11 Herontwikkeling A2 – Bouwgrondexploitatie 5 plots (vml KPN-locatie)	44
3.3.12 A2 – verwervingen en tijdelijke exploitatie A2 appartementen en overige objecten	45
3.3.13 Heugemerveld	46
3.3.14 Amby - Hagerhof	48
3.3.15 Ambyerveld	50
3.3.16 Hazendans parkwijk	52
3.3.17 Hoolhoes	53
3.3.18 Bedrijvenpark Maastricht - Zuid	55
3.3.19 Heer terrein Rekko	57
3.3.20 Grondexploitatiewetinitiatieven	58
3.4 Resultaten en conclusies	61



4.	Bouwprojecten	66
4.1	Inleiding	66
4.2	Uitgangspunten.....	66
4.3	Toelichting, resultaten en top 5 risico's geselecteerde projecten.....	67
4.3.1	Timmerfabriek	67
4.3.2	Restauratie Stadhuis.....	68
4.3.3	Sporthal Geusselt Nieuwbouw	70
4.4	Resultaten en conclusies.....	71
5.	Bouwgrondexploitatie: Plannen in Ontwikkeling (NIEGG)	73
5.1	Inleiding	73
5.2	Uitgangspunten.....	74
5.3	Toelichting, resultaten en top 5 risico's geselecteerde projecten.....	75
5.3.1	Gebiedsontwikkeling Noordoost.....	75
5.3.2	Gebiedsontwikkeling Randwyck Noord (Brightlands Maastricht Health Campus)	79
5.3.3	Biesland – Cannerweg.....	82
5.3.4	Herontwikkeling Heer - Scharn.....	83
5.3.5	Gezondheidscentrum Einsteinstraat.....	86
5.3.6	Mariaberg herstructurering.....	86
5.3.7	Mariaberg - Biedemeier	87
5.3.8	Pottenberg herstructurering	88
5.3.9	Oud Wyck - Palace.....	89
5.3.10	Joehaven Autarkwoningen	90
5.3.11	Dousberg	91
5.3.12	Lanakerveld bedrijventerrein.....	91
5.3.13	Grondexploitatiewetinitiatieven (nog niet in exploitatie).....	93
5.4	Resultaten en conclusies.....	96
6.	Deelnemingen	98
6.1	Inleiding	98
6.2	Uitgangspunten.....	98
6.3	Toelichting, resultaten en top 5 risico's geselecteerde plannen.....	99
6.3.1	Belvédère.....	99
6.3.2	GEM Malberg	102
6.3.3	Stichting Ontwikkelingsmaatschappij Enci gebied (SOME)	103
6.4	Resultaten en conclusies.....	104
7.	Vastgoedportefeuille	106
7.1	Inleiding	106
7.2	Onderwijshuisvesting (primair, voortgezet en speciaal)	107



7.3.	Sportaccommodaties	110
7.4	Bebouwd onroerend goed (BOG).....	112
7.4.1	Inleiding.....	112
7.4.2	Toelichting en doorrekening parameters	113
7.4.3	Resultaten scenario's BOG-portefeuille	116
7.5	MECC	118
7.6	Onbebouwd Onroerend Goed (OOG)	120
7.7	Resultaten en conclusies vastgoedportefeuille	121
7.7.1	Portefeuille onderwijshuisvesting	121
7.7.2	Portefeuille sportaccommodaties	121
7.7.3	Portefeuille bebouwd onroerend goed	122
7.7.4	MECC	123
7.7.5	Onbebouwd onroerend goed	124
7.7.6	Resultaat totale vastgoedportefeuille onroerend goed	124
8.	Resultaten, weerstandsvermogen en algemene reserve	125
8.1	Totaal resultaten risicoanalyse	125
8.2	Het benodigde weerstandsvermogen.....	126
8.3	De algemene reserve Beleid en Ontwikkeling.....	126
9.	Conclusies en aanbevelingen	127



MANAGEMENTSAMENVATTING

Bij de Gemeenterekening 2013 is in aanvulling op de Planning & Control-cyclus, de eerste Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties (MPGV) door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van de MPGV is om op basis van een periodieke risico-inventarisatie een actueel overzicht te verschaffen van alle grond- en vastgoedexploitaties. Het gehanteerde risicomanagement maakt onderdeel uit van de verdere professionalisering van de project- en programmasturing welke momenteel binnen de gemeente wordt doorgevoerd.

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

1. de stand van zaken in de (vastgestelde) grond- en vastgoedexploitaties en deelnemingen;
2. de ontwikkelingen van het afgelopen jaar;
3. prognoses per exploitatie en voor de totale portefeuille van de kasstromen en de daarmee samenhangende financieringsbehoefte;
4. de risico's van de grond- en vastgoedexploitaties en de mutaties daarin;
5. de invloed op de reservepositie;
6. het benodigd weerstandsvermogen.

In de jaarrekening 2014 zijn de resultaten van het afgelopen jaar opgenomen. In deze Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties (MPGV) 2014 zijn de resultaten van 2014 verwerkt en wordt een doorkijk gegeven naar de komende jaren.

Voor de onderbouwing van de MPGV dienen onder meer de risico's te worden gekwantificeerd. Voor een gestructureerde risicoanalyse wordt gebruik gemaakt van de breed toegepaste RISMAN methode. De risicoanalyses zijn gebaseerd op alle lopende en toekomstige planexploitaties, de bouwprojecten, deelnemingen en de vastgoedportefeuille. In de vorige MPGV (2013) was nog een selectie van de plannen opgenomen, waarbij een voorzichtige inschatting was gedaan dat op deze manier 80% van het totale risico van de grond- en vastgoedexploitaties werd bestreken. In de MPGV 2014 is het risico in beeld gebracht van alle grond- en vastgoedexploitaties. Bij de gesignaleerde risico's zijn beheersmaatregelen gedefinieerd om de impact van een risico zo klein mogelijk te maken.

De risicoanalyse van de plannen is doorgerekend op basis van het reële scenario en omvat alle projectspecifieke risico's. De dekking van deze projectspecifieke risico's moet worden gevonden in de vastgestelde financiële kaders. Naast het reële scenario zijn ook een worst en best case scenario doorgerekend, evenals de benodigde weerstandscapaciteit. Uitgangspunt bij de doorrekening van de scenario's is de jaarrekening 2014 (met uitzondering van de deelneming Belvédère).

Resultaten Risicoanalyse en Benodigde Weerstandscapaciteit per 01.01.2015

De resultaten van de risicoanalyse en de benodigde weerstandscapaciteit bedragen per 01.01.2015:

	Resultaten risicoanalyse Reële scenario (CW)	Benodigde weerstandscapaciteit (CW)
BGE plannen in exploitatie	54.806	8.604.955
Bouwprojecten	-283.999	283.999
BGE plannen in ontwikkeling	- 9.536.500 + PM	9.536.500 + PM
Deelnemingen (ex Projectbureau A2):	-56.687.500 + PM	56.687.500 + PM
Vastgoedportefeuille:	-2.300.000 + PM -236.605 (2015)	3.178.285 + PM
TOTAAL	-68.989.798 + PM	78.291.239 + PM



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 beheermaatregelen en draaiknoppen aanwezig zijn, waardoor met toekomstige besluitvorming een sluitende exploitatie mogelijk is.

Naast de onzekerheid bij de deelnemingen, wordt het resultaat van de risicoanalyse in belangrijke mate bepaald door de omvang van de risico's bij de plannen welke nog in exploitatie moeten worden genomen (NIEGG). Deze kenmerken zich door de aanwezigheid van belangrijke draaiknoppen en op onderdelen nog besluitvorming aan de orde is.

Verder dienen de resultaten van de risicoanalyse en de benodigde weerstandscapaciteit gezien te worden in relatie tot de reserves van B&O en de gemeentebrede Algemene Reserve. Hiertoe is de nota algemene reserve B&O en weerstandsvermogen grond- en vastgoedexploitaties op 31 maart 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. De benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties van € 79 mln. + PM wordt in de jaarrekening 2014 in relatie gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.

Per hoofdcategorie zijn de belangrijkste risico's en resultaten, en de benodigde weerstandscapaciteit:

A. Bouwgrondexploitatie plannen in exploitatie

Uit de risicoanalyses van de plannen in exploitatie blijken een aantal risico's bij meerdere plannen voor te komen, zogenaamde trends of generieke aandachtspunten.

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

Voor de plannen in exploitatie wordt in het reële scenario het risico ingeschat op € 5,05 mln. + PM. Het ingeschatte risico kan voor deze plannen per 31.12.2014 volledig opgevangen worden in de post onvoorzien. Het positief resultaat van alle plannen in exploitatie bedraagt voor het reële scenario (contante waarde) € 54.806.

Op basis van het worst case scenario bedraagt het tekort van de plannen in exploitatie € 16,84 mln. De benodigde weerstandscapaciteit voor de plannen in exploitatie bedraagt per 01.01.2015 € 8,6 mln.

B. Bouwprojecten

In MPG 2014 is van een drietal bouwprojecten een risicoanalyse opgesteld. Het resultaat van het reële scenario van de bouwprojecten bedraagt een tekort van € 284.000 (contante waarde). Op dit moment is het lastig om de trends en generieke aandachtspunten voor de bouwprojecten weer te geven. De benodigde weerstandscapaciteit voor de bouwprojecten is gelijk aan het tekort in het reële scenario, zijnde € 284.000.

C. Bouwgrondexploitatie plannen in ontwikkeling (NIEGG)

De reële risico inschatting van de alle plannen in ontwikkeling (na afwaardering van de gronden Lanakerveld) bedraagt € 9,54 mln. + PM. Van dit bedrag komt € 8,12 mln. + PM ten laste van de gebiedsontwikkeling Noordoost. Het financieel kader van Noordoost heeft een taakstellend karakter. Dit betekent dat indien corporaties een lager financiële bijdrage doen, de projecten taakstellend soberder, dan wel niet worden uitgevoerd bij onvoldoende dekkingmiddelen.

Uit de risicoanalyses blijkt dat bij (een deel van) de plannen in ontwikkeling het jaarlijks bijschrijven van de rente over de boekwaarde als risico is opgenomen. Door het jaarlijks bijschrijven van rentekosten, kan de boekwaarde hoger worden dan de marktwaarde. De richtlijnen voor de jaarrekening (BBV) staan dit niet toe. Daarom moet jaarlijks de waarde getoetst worden in relatie tot de marktwaarde.



De benodigde weerstandscapaciteit van de plannen in ontwikkeling is gelijk aan de risico inschatting van het reële scenario en bedraagt € 9,54 ml. + PM.

D. Deelnemingen

Voor de deelnemingen zijn in 2014 vooralsnog geen volledige risicoanalyses uitgevoerd. De deelneming Projectbureau A2 kent een geheel eigen risicoanalyse welke buiten het bestek van de MPGVB wordt bijgehouden.

Ook voor de deelneming Wijk OntwikkelingsMaatschappij (WOM) Belvédère BV wordt een eigenstandig risicobeheersingstraject gevolgd. Ten aanzien van de Belvédère is medio 2014 de grondexploitatie voor de totale gebiedsontwikkeling geactualiseerd, waarbij de grondexploitatie is opgesplitst in drie deexploitaties. Binnen elke deexploitatie is weer een onderverdeling gemaakt tot kleinere logische eenheden, waardoor optimale monitoring en (bij)sturing kan plaatsvinden. In 2013 is een start gemaakt met het verder uitdiepen van de risicoanalyses op basis van de RISMAN-methode voor enkele deexploitaties. De komende jaren zal voor de deexploitaties het risicomangement verfijnd worden.

Was in de raad van juni 2013 de herijking van de grondexploitatie Belvédère vastgesteld met een geprognosticeerde onrendabele top van € 70-80 mln. op eindwaarde, in 2014 is dit tekort teruggebracht tot € 60-70 mln. Deze afname wordt met name veroorzaakt door een aanvullende provinciale bijdrage van € 10 mln. Afhankelijk van het verdere verloop van de plannen is bereidheid uitgesproken voor aanvullende middelen. Tevens is voor de Belvédère gezocht naar optimalisaties in financieringsstructuur, middels het verlopen van de financiering via de gemeente. Daarnaast wordt verder gewerkt aan een aantal oplossingsrichtingen om de grondexploitatie verder beheersbaar te maken, zoals tempoversnelling, verhoging parkeeropbrengsten, intensivering acquisitie, subsidiewerving, optimalisatie van de financiering etc. Bij de herijking medio 2015 worden de resultaten hiervan aan de raad gepresenteerd. In het gemeentelijk Meer Jaren InvesteringsPlan (MJIP) is vanaf 2016 jaarlijks € 2,3 mln. aan dekking beschikbaar, mochten de inspanningen toch onvoldoende blijken te zijn om tot een sluitende grondexploitatie te komen.

Wat betreft de GrondExploitatie Maatschappij (GEM) Malberg hebben de deelnemende partijen om moverende redenen besloten de CV/BV per 1 maart 2015 te beëindigen en het verlies naar evenredigheid te verdelen. Voor het gemeentelijk deel van € 3,3 mln. verlies is dekking voorzien in de jaarrekening 2014.

De Stichting Ontwikkelingsmaatschappij Encigebied (SOME) omvat nog geen door partijen vastgestelde grondexploitatie. Wel is er een gemeentelijke risicoanalyse uitgevoerd, waarbij de reële risico inschatting € 387.500 + PM bedraagt. De benodigde weerstandscapaciteit is hier gelijk aan de reële risico inschatting.

E. Vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille is opgedeeld in vijf deelportefeuilles. Per portefeuille bedragen de reële risico's op basis van de risicoanalyse:

1. Onderwijshuisvesting:

- | | |
|--|---------------------------------|
| • Gevolgen van vergrijzing/ontgroening van de bevolking: | PM |
| • Als gevolg van gewijzigde wet en regelgeving, maximale tekort: | PM |
| • Gevolgen lokaal beleid jaarlijks: | € 250.000 |
| • Gevolgen leegstand jaarlijks: | € 366.000 |
| <i>Totaal risico onderwijshuisvesting:</i> | <i>PM + jaarlijks € 616.000</i> |



2. Sportaccommodaties:

- Beleidsmatig risico Sportnota 2020: PM
 - Geen andere invulling vrijkomende sportaccommodaties: € 345.000
 - Onderhoudskosten (buiten)sportaccommodaties: PM
 - Jaarlijks tekort onderhoud binnensportaccommodaties: PM
 - Jaarlijks tekort onderhoud zwembad Geusselt: € 128.000
- Totaal risico sportaccommodaties: € 345.000 + PM + jaarlijks € 128.000*

3. Bebouwd onroerend goed (BOG): voor deze portefeuille zijn een negental risico's gedefinieerd, waarvan er drie, leegstand, rente en indexering, zijn gekwantificeerd als parameter voor de scenariodoorrekening. In de MPG 2014 is ook voorgesorteerd op het nog te nemen collegebesluit (2^e kwartaal 2015) inzake anders afschrijven. De consequenties van dit voorstel zijn meegenomen in de doorrekening van de deelportefeuille BOG.

In onderstaande tabel zijn de resultaten van de doorrekening van de drie scenario's weergegeven voor de portefeuille per 01.01.2015.

Bedrijfsresultaat	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Reële scenario	-173.806	507.395	610.404	701.346	793.653	938.340
Worst case scenario	-173.806	-1.124.443	-1.040.823	-971.212	-900.731	-771.781
Best case scenario	-173.806	3.056.194	3.207.632	3.351.316	3.497.873	3.696.953

De benodigde weerstandscapaciteit voor de deelportefeuille BOG bedraagt € 641.680.

4. MECC: Vooralsnog is het lastig om voor MECC een goede risico kwantificering af te geven. De genoemde risico's vloeien voort uit de huurrelatie. Daarnaast is de maatschappelijke en economische waarde van MECC groot voor de stad en regio. Risico's in continuïteit reiken dan ook verder dan sec de benoemde huurrelatie. Het risico op basis van de risicoanalyse bedraagt voor de MPG 2014 € 1.955.500 + PM, welke met name betrekking heeft op de parkeergarage P5.
5. Onbebouwd onroerend goed: De risicoanalyse van OOG beperkt zich vooralsnog tot een kwalitatieve analyse met als belangrijkste risico's bestuurlijke en beleidsmatige risico's. Deze risico's zijn vanwege hun ongewisse karakter financieel niet of lastig te kwantificeren.

De resultaten van het reële scenario bedragen per 01.01.2015 (negatief is een tekort):

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2015
Portefeuille onderwijshuisvesting	PM	-616.000
Portefeuille sportaccommodaties	-345.000 + PM	-128.000
Portefeuille bebouwd onroerend goed (BOG)	PM	507.395
Portefeuille MECC	-1.995.500 + PM	0
Portefeuille onbebouwd onroerend goed (OOG)	PM	PM
TOTAAL	-2.300.000 + PM	-236.605



De benodigde weerstandscapaciteit bedraagt voor de totale vastgoedportefeuille per 01.01.2015:

	Benodigde weerstands- capaciteit per 01.01.2015 structureel	Benodigde weerstandscapaciteit in 2015
Totaal reële scenario vastgoedportefeuille	-2.300.000 + PM	-236.605
Worst case scenario BOG portefeuille		-641.680
TOTAAL	-2.300.000 + PM	-878.285



1. INLEIDING

Bij de Gemeenterekening 2013 is in aanvulling op de Planning & Control-cyclus, de eerste Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties (MPGV) door de gemeenteraad vastgesteld. In deze MPGV waren risicoanalyses uitgevoerd, gebaseerd op een selectie van alle lopende en toekomstige planexploitaties en de bouwprojecten. Ook de bouwgrondexploitaties van de deelnemingen waar de gemeente grotendeels de aandeelhouder van is, waren meegenomen evenals de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Een voorzichtige inschatting was dat op die manier 80% van het totale risico van de grond- en vastgoedexploitaties werd bestreken. Dit betekende dat bij de eerste ronde 20% van de risico's niet werd geraakt. De ambitie is een dekkend systeem van risicoanalyses te krijgen door uiteindelijk alle lopende en toekomstige planexploitaties te beoordelen. Dit gebeurt in redelijkheid, voor projecten waarvan duidelijk is dat ze aan het einde van het jaar gesloten worden wordt geen integrale risicoanalyse meer uitgevoerd.

In deze Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties 2014 is van alle lopende en toekomstige planexploitaties, de bouwprojecten, de bouwgrondexploitaties van de deelnemingen waar de gemeente grotendeels de aandeelhouder van is en de vastgoedportefeuille een risicoanalyse gemaakt.

1.1 Doelstelling MPGV

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 is daarmee meteen een jaarlijks te actualiseren onderbouwing van de hoogte van de aan te houden algemene reserve Beleid en Ontwikkeling waarbij het gemeentelijke weerstandsvermogen als achtervang fungeert.

De MPGV 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 grond- en vastgoedexploitaties qua programma, planning en financiën.
- 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 grond- en vastgoedexploitaties en mutaties daarin.

Belangrijk hierbij is naleving van de voorschriften vanuit landelijke regelgeving (BBV 2004 en de actualisatie 2012), voor zover deze richtlijnen betrekking hebben op grondexploitaties, grondbeleid, risico's en benodigd weerstandsvermogen¹. Op basis van deze informatie wordt een inschatting gemaakt over het verloop van de algemene reserve van Beleid en Ontwikkeling en de hoogte van de benodigde weerstandscapaciteit.

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 algemene reserve B&O, de risicobuffer, de post onvoorzien en de egaliseringsreserves tot het weerstandsvermogen gerekend.



1.2 Aanpak MPG V

Het instrument MPG V is in 2013 geïntroduceerd binnen de gemeente Maastricht. Om tot deze volgende MPG V te komen is de volgende aanpak gehanteerd.

Risicomanagement

Voor de onderbouwing van de MPG V 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 momenteel wordt hard gewerkt om te komen tot de voor de MPG V noodzakelijke gestructureerde, uniforme aanpak. Dit heeft echter enige tijd en oefening nodig. Bij het opstellen van de onderbouwing van de MPG V 2014 zijn al een aantal plannen en projecten via dit systeem van risicomanagement opgevoerd. 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.

Gefaseerde aanpak

De ambitie van een dekkend systeem van risicoanalyses te krijgen door uiteindelijk alle lopende en toekomstige planexploitaties te beoordelen, is bij deze MPG V bereikt.

De risicoanalyses gaan uit van de situatie per 01.01.2015. Actualisatie gebeurt in ieder geval jaarlijks als onderdeel van het jaarrekeningtraject. De volgende actualisatie is in het kader van de jaarrekening 2015. Dit betekent dat voorjaar 2016 een geactualiseerde MPG V beschikbaar is op basis van de situatie per 01.01.2016.

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 grex.

Stap 2 Inhoudelijke toets op de geactualiseerde grex.

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.

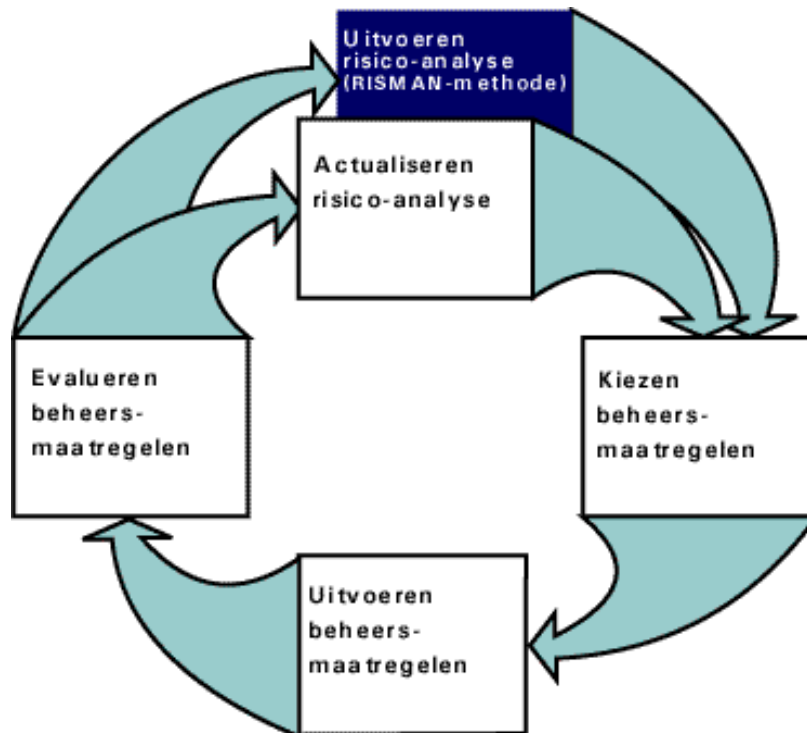
In de uiteindelijke rapportage wordt per project een top 5 risico's toegelicht vanuit de gezichtspunten: inhoudelijk, kwantitatief (kans x gevolg) en indien mogelijk financieel (hoogte op te nemen risicobedrag).

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 daarbui-



ten 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 de geselecteerde plannen 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, dit zijn de posten onvoorzien of risico(afzetbaarheid) in de grex.

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 de algemene reserve BenO en mocht deze niet afdoende zijn het gemeentelijke weerstandsvermogen. Om deze project-overstijgende of generieke risico's te kunnen kwantificeren, zijn parameters gedefinieerd. Op basis van deze parameters zijn 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.

1.3 Leeswijzer

De MPG 2014 start met een korte managementsamenvatting van de bevindingen en de conclusies.

De doelstellingen van de MPG worden beschreven in hoofdstuk 1 dat verder de aanpak en de gehanteerde methode voor de risicoanalyses beschrijft.

In hoofdstuk 2 worden de belangrijkste uitgangspunten en parameters besproken die zijn gehanteerd voor de risicoanalyse van bouwgrond exploitaties en bouwprojecten. Voor de vastgoedportefeuille worden andere parameters gehanteerd. Ook deze worden toegelicht.

Hoofdstuk 3 geeft de uitgangspunten, de resultaten, de top 5 risico's en de conclusies weer uit de risicoanalyse van alle plannen bouwgrondexploitatie in exploitatie. Tevens worden voor de plannen drie scenario's doorgerekend.

De uitgangspunten, de resultaten, de top 5 risico's en de conclusies van de risicoanalyse van bouwprojecten worden beschreven in hoofdstuk 4.

Bouwgrondexploitatie in ontwikkeling (de niet in exploitatie genomen gronden, NIEGG) worden beschreven in hoofdstuk 5. Ook hier wordt de werkwijze gehanteerd als beschreven in de eerdere hoofdstukken.

De uitgangspunten, de resultaten, de top 5 risico's en de conclusies van de risicoanalyse van de deelnemingen gebiedsontwikkeling worden besproken in hoofdstuk 6 en betreffen de deelnemingen WOM Belvédère, GEM Malberg BV en Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI (SOME). Voor het project A2 is een geheel eigen risicoanalyse opgesteld. Ook bij de deelnemingen zijn de uitgangspunten, resultaten, de top 5 risico's en de conclusies weergegeven.

Hoofdstuk 7 behandelt de vastgoedportefeuille. In de risicoanalyse wordt onderscheid gemaakt tussen 5 deelportefeuilles: onderwijshuisvesting, sportaccommodaties, bebouwd onroerend goed (BOG), het MECC en onbebouwd onroerend goed (OOG). Per deelportefeuille is een risicoanalyse uitgevoerd. Voor de portefeuille BOG zijn drie scenario's doorgerekend. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een samenvatting van de resultaten en conclusies voor de totale vastgoedportefeuille.

In hoofdstuk 8 worden de totalen van de resultaten van voorgaande hoofdstukken gepresenteerd, wordt het benodigde weerstandsvermogen gedefinieerd en de invloed hiervan op de algemene reserve Beleid en Ontwikkeling.

Hoofdstuk 9 tot slot zijn de conclusies (en aanbevelingen) van deze MPG opgenomen.



2. UITGANGSPUNTEN EN PARAMETERS

Voor de MPG 2014 zijn de volgende uitgangspunten en parameters gehanteerd.

2.1. Belangrijkste uitgangspunten

Het MPG geeft de resultaten van alle lopende planexploitaties (bouwgrondexploitatie en bouwprojecten), de deelnemingen waarvan de gemeente de grootste aandeelhouder is en de vastgoedportefeuille. Voor toekomstige planexploitaties (plannen in ontwikkeling) geldt dat het programmatisch en financieel kader nog niet ter vaststelling is voorgelegd aan het bestuur. Daardoor kunnen de financiële te verwachten resultaten nog niet worden meegenomen bij de bepaling van de noodzakelijke reservepositie. In het totale weerstandsvermogen worden de risico's met betrekking tot de toekomstige planexploitaties wél meegenomen omdat bij toekomstige planexploitaties al voorinvesteringen of initiële kosten gemaakt kunnen zijn.

In de MPG zijn zowel project specifieke als generieke risico's gekwantificeerd. 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 de paragraaf 1.2.

Uitgangspunt bij de doorrekening van de scenario's is de jaarrekening 2014. De resultaten uit de risicoanalyse (de project specifieke risico's) worden opgenomen als post onvoorzien in de jaarlijkse hercalculatie van de grondexploitatie.

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.

De peildatum van deze MPG is 01.01.2015, met uitzondering van de deelneming WOM Belvédère (peildatum 01.01.2014).

2.2 Belangrijkste parameters bouwgrond in exploitatie en de bouwprojecten

Voor de plannen bouwgrondexploitatie in exploitatie en de bouwprojecten 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.

Plannen bouwgrondexploitatie in exploitatie en de bouwprojecten waarvan duidelijk is dat ze aan het einde van het jaar afgesloten worden, wordt geen integrale risicoanalyse met scenariodoorrekening meer uitgevoerd evenals een aantal grondexploitatie-wet-initiatieven (zie paragraaf 3.3.20).



Toelichting drie scenario's

De risicoanalyse van de plannen en projecten is doorgerekend op basis van het reële scenario. Deze risicoanalyse omvat alle projectspecifieke risico's. De dekking van de projectspecifieke risico's uit de risicoanalyse moet worden gevonden in de vastgestelde financiële kaders, dit zijn de posten onvoorzien of risico (afzetbaarheid).

Generieke risico's zijn projectoverstijgende 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 een benchmark gedaan, naar de parameters die andere gemeenten² hanteren bij de MPG.V.

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 opbrengsten in tijd

In sommige projecten is een generiek risico dermate manifest en latent aanwezig, dat het als project specifiek moet worden aangemerkt. In dat geval is in grex in het reële scenario hiervoor een post opgenomen.

De scenario's:

- Het **reële scenario** is het scenario zoals het is doorgerekend ten behoeve van de verantwoording in de jaarrekening 2014.
- In het **worst case scenario** wordt de uitgifte van de bouwterreinen 4 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 MPG.V 2014 is in deze nota opgenomen. De wegingsfactoren zullen bij elke (geactualiseerde) MPG.V opnieuw beoordeeld worden en vastgesteld worden.

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 hoofdstuk 8 worden alle resultaten samengevoegd tot de totaal benodigde weerstandscapaciteit van de bouwgrondexploitatie plannen in exploitatie. Deze benodigde weerstandscapaciteit maakt onderdeel uit van het totaal benodigd weerstandsvermogen van de grond- en vastgoedexploitaties.

² onder andere de gemeenten Eindhoven, Zwolle en Den Haag



De parameters van de verschillende scenario's zijn in de MPG 2013 gedefinieerd. Voor de MPG 2014 zijn dezelfde parameters gehanteerd, met uitzondering van de opbrengstindexering van het worst case scenario en de rente van het best case scenario.

Voor de opbrengstindexering is de opsplitsing bij het worst case scenario een jaar naar achteren geschoven (in de MPG 2013 was dit 2017, in de MPG 2014 wordt dit 2018). De reden hiervoor is dat ondanks het aantrekken van de markt, de mogelijkheid bestaat dat de gronduitgifte enigszins achterblijft. In het worst case scenario is deze mogelijkheid meegenomen. Een verklaring hiervoor kan zijn dat de 'on hold' gezette projecten eerst weer zullen worden opgepakt. Voor deze projecten zijn in het verleden vaak al afspraken gemaakt (bijvoorbeeld contracten gesloten) over grondprijzen. Nieuwe projecten, waarvoor deze afspraken (contracten) nog niet zijn gemaakt, worden dan pas later opgestart. De percentages voor de opbrengstindexering zijn in de MPG 2014 wel gelijk gehouden.

De rente van het best case scenario is van 4% in de MPG 2013 naar 3,5% in de MPG 2014 bijgesteld. Dit omdat de gemeente voornemens is de interne rekenrente in de begroting 2016 naar beneden bij te stellen. De hoogte van de nieuwe interne rekenrente is bij het doorrekenen van de MPG 2014 nog niet bekend.

De parameters van de verschillende scenario's en de wegingsfactoren voor de MPG 2014 zijn in onderstaande tabel gedefinieerd.

	Rente 2015 e.v.	Kosten 2015 e.v.	Opbrengsten 2015-2016	Opbrengsten 2017	Opbrengsten 2018 e.v.	Wijziging uitgiftetermijn
reële scenario	5,8%	2%	0%	2%	2%	
worst case	7%	4%	-5%	-5%	0%	4 jaar vertraging
Wegingsfactor worst case	25%	25%	50%	50%	50%	75%
best case	3,5%	0%	2%	2%	2%	2 jaar versnelling

2.3 Belangrijkste parameters vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille is opgedeeld in een aantal deelportefeuilles. Voor de deelportefeuille bebouwd onroerend goed (BOG) zijn drie scenario's doorgerekend: een reëel, een worst case en een best case scenario. Op basis van de risico's voortvloeiend uit de risicoanalyse, zijn voor deze deelportefeuille in de MPG 2013 een aantal parameters gedefinieerd, waarbij er vier parameters zijn gehanteerd voor het doorrekenen van deze scenario's: het rentepercentage, de kosten- en opbrengstenindexering en het leegstandspercentage.

Naast deze parameters zijn ook de parameters afwaarderen, anders afschrijven, WOZ-waarde in relatie tot marktwaarde, bestuurlijke ambities en beleid nader toegelicht in paragraaf 7.4.

Deze parameters zijn niet meegenomen in de scenariodoorrekeningen.

De parameter anders afschrijven wordt nader uitgewerkt in de nota 'waarderen en afschrijven onderdeel Vastgoed'. Deze nota bij het schrijven van deze MPG in voorbereiding. De voorstellen omtrent het anders afschrijven zoals opgenomen in deze nota is niet in overeenstemming met de vigerende



financiële verordening van de gemeente Maastricht. Na vaststelling van deze nota door het college, zal in de loop van 2015 de financiële verordening hierop moeten worden aangepast. Het reële scenario voor de MPG 2014 is vanaf 2015 vooruitlopend op het vaststellen van de nota 'waarden en afschrijven onderdeel Vastgoed' door het college en de aanpassing van de financiële verordening, doorgerekend op basis van het voorstel.

Het anders afschrijven zal na de vaststelling van de nota 'waarden en afschrijven onderdeel Vastgoed' en het aanpassen van de financiële verordening hierop, vanaf de MPG 2015 niet meer opgenomen worden als parameter voor het doorrekenen van het best en worst case scenario.

De parameters van de verschillende scenario's zijn in de MPG 2013 gedefinieerd. Voor de MPG 2014 zijn dezelfde parameters gehanteerd, met uitzondering van

De scenario's:

- Het **reële scenario** is het scenario zoals het is doorgerekend ten behoeve van de verantwoording in de jaarrekening 2014 en de reële verwachting voor 2015 en verder.
- In het **worst case scenario** wordt vanaf 2015 het percentage leegstand verhoogd naar 15%, het rentepercentage betreft 7%, de kosten- en opbrengstindexering bedraagt 1,25%.
- In het **best case scenario** wordt vanaf 2014 het percentage leegstand verlaagd naar 2%, het rentepercentage betreft 3,5%, de kosten- en opbrengstindexering bedraagt 2%.

De parameters van de verschillende scenario's zijn in onderstaande tabellen gedefinieerd.

	Rente		Kosten		Opbrengsten		Leegstand	
	2014	2015 e.v.	2014	2015 e.v.	2014	2015 e.v.	2014	2015 e.v.
reële scenario	5,8%	5,8%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	9,5%	11%
worst case	5,8%	7,0%	1,5%	1,25%	1,5%	1,25%	9,5%	15%
Wegingsfactor worst case		25%		50%		50%		75%
best case	5,8%	3,5%	1,5%	2,0%	1,5%	2,0%	9,5%	2%

2.4 Relevant beleid

In de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012 is vastgelegd dat de wijze waarop de gemeenteraad zijn kader stellende en controlerende taken uitvoert, wordt gecontinueerd op basis van de bestaande producten in de P&C cyclus en conform aanbeveling van de Rekenkamer verder wordt aangevuld met een MPG.

De MPG informeert de raad, kort samengevat, over:

1. de stand van zaken in de (vastgestelde) grond- en vastgoedexploitaties en deelnemingen qua programma, planning en financiën;
2. de ontwikkelingen van het afgelopen jaar zowel voor de lopende als de in voorraad zijnde grond- en vastgoedexploitaties als de deelnemingen;
3. prognoses per exploitatie en voor de totale portefeuille van de kasstromen en de daarmee samenhangende financieringsbehoefte;
4. de risico's van de grond- en vastgoedexploitaties en de mutaties daarin;
5. de invloed op de reservepositie;
6. het benodigd weerstandsvermogen.



3. BOUWGRONDEXPLOITATIE: PLANNEN IN EXPLOITATIE

3.1 Inleiding

Plannen in exploitatie zijn alle plannen waarvan het programmatisch en financieel kader bestuurlijk is vastgesteld. Dit kunnen plannen zijn die op gemeentelijke eigendommen worden ontwikkeld, initiatieven op private grondeigendommen of een combinatie van beiden.

Planindeling

In het kader van de stedelijke programmering, zijn in 2010 door de raad een achttal fysieke locaties gedefinieerd waar ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd, de zogenaamde brandpunten. Naar aanleiding hiervan is de planindeling van de bouwgrondexploitatie aangepast tot een drietal groepen:

- Groep 1: brandpunten
- Groep 2: overige plannen
- Groep 3: grondexploitatiewet-initiatieven

Plannen die in exploitatie worden genomen zullen worden gegroepeerd onder groep 1 of groep 3. Groep 2 betreft een restgroep van plannen die al voor de stedelijke programmering in exploitatie waren en niet onder groep 1 en 3 konden worden ingedeeld.

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

- de plannen en de resultaten van de risicodoorrekening toegelicht,
- een top 5 risico's van de plannen gegeven en
- de resultaten en conclusies weergegeven.

3.2 Uitgangspunten

Was in het kader van de risicodoorrekening van de plannen in exploitatie in de MPG 2013 nog een selectie gemaakt van de plannen die naar verwachting gezamenlijk circa 80% van de risico's van alle plannen in exploitatie weerspiegelen, in de MPG 2014 zijn alle plannen in de risicodoorrekening meegenomen, behoudens de plannen waarvan duidelijk is dat ze aan het einde van het jaar gesloten worden en de meeste grondexploitatiewet-initiatieven (zie paragraaf 3.3.20).

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

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

Per geselecteerd plan wordt een top 5 van risico's toegelicht, zowel kwantitatief (waarde op basis van kans maal gevolg) als financieel (hoogte op te nemen risicobedrag). 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. Deze risico's zijn als PM opgenomen in de top 5 risico's indien 1) de verwachting is dat er een gerede kans is dat het risico zich voor kan doen en 2) de mogelijke gevolgen voor het project aanzienlijk zijn. Voor een gedetailleerde toelichting over de uitgangspunten en parameters wordt verwezen naar het hoofdstuk 2 van deze MPG.

3.3 Toelichting, resultaten en top 5 risico's geselecteerde projecten

3.3.1 GEUSSELT

In februari 2006 heeft de Raad het Masterplan Geusselpark vastgesteld, met als belangrijkste ambitie de transformatie van een gemengde bedrijfs-/kantorenlocatie naar een multifunctionele, stedelijke omgeving. Belangrijk onderdeel van het plan is hierbij het park; de verbindende factor tussen alle huidige en toekomstige programma-onderdelen. Het toenmalige programma omvatte onder meer de (her)inrichting en uitbreiding van het Geusselt (sport)park, de bouw van kantoren en appartementen, sport- en leisurefuncties (inclusief gemeentelijke sporthal), alsmede de daartoe noodzakelijke aanpassing van de ontsluitingsstructuur.

In de jaren 2006/2007 zijn een aantal planonderdelen gerealiseerd, zoals de eerste fase (scheg 3) van de woningbouw (103 appartementen in het woningcomplex Cour Renoir) en diverse kantoorruimten rondom het stadion. De jaren daarna werd echter 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. Wij noemen de plannen voor de vestiging van het United World College Maastricht, de Gebiedsontwikkeling Maastricht-Valkenburg en de keuze voor het A2-ontwerp van Avenue2 (de *Groene Loper*). Allemaal ontwikkelingen waarvan wij inschatten dat zij een extra impuls geven aan de kwaliteit en leefbaarheid van het Geusselpark.



Al die ontwikkelingen hebben het gemeentebestuur doen besluiten het Masterplan uit 2006 opnieuw onder de loep te nemen en te studeren op mogelijke planaanpassingen die het plan naar de toekomst toe robuuster zouden kunnen maken, ook in termen van grondexploitatie. Dat herijtingsproces heeft zoals bekend begin 2011 geresulteerd in de vaststelling van een nieuw Masterplan, het *Masterplan+ Geusselpark 2011*. Dat plan omvat het volgende, op onderdelen “verdunde” programma:

- Een enigszins versoerberde (her)inrichting en uitbreiding van het Geusselpark
- De bouw van 255 woningen (i.p.v. 300) koop/huur, grondgebonden/gestapeld, in scheg 1 en 2
- realisatie van een Oostgebouw met ca. 10.000 m² BVO leisure en een sporthal
- ca. 24.000 m² BVO kantoren (i.p.v. 40.000 m²)
- vestiging van het United World College Maastricht
- nieuwbouw van het Geusseltbad
- transformatie van het sportpark tot een kwaliteitssportpark, met een bijdrage in de kosten vanuit de grondexploitatie.



De grondexploitatie behorende bij het Masterplan+ 2011 sloot met een tekort van € 9,5 mln., als volgt afgedekt door middel van raadsbesluit van 25.01.2011:

- ISV 3-gelden € 2,2 mln.
- Besluit Locatiegebonden Subsidies € 2,3 mln.
- MJIP (te verdisconteren met tijdsfactor) € 5,0 mln.

Conform contractafspraken rondom de woonscheggen 1 en 2 heeft Bouwinvest in februari 2013 de gronden voor scheg 2 afgenomen. Ook de notariële levering en betaling van een deel van scheg 1 (het gedeelte dat ligt buiten kavel van de oude sporthal) wordt momenteel voorbereid en zal naar verwachting in het eerste kwartaal plaatsvinden. In de leveringsakte zijn met Bouwinvest afspraken gemaakt over de verdere planontwikkeling rond de woonscheggen. Die afspraken houden kort gezegd in dat de gemeente planologische medewerking zal verlenen aan de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een nog op te stellen woningbouwplan dat past binnen de kaders van de in 2010 met Bouwinvest gesloten overeenkomst. Mocht een dergelijke aanvraag, ondanks de maximale inspanningen van Bouwinvest, niet binnen 10 jaar na het (nog vast te stellen) nieuwe bestemmingsplan Geusselt, tot een onherroepelijke omgevingsvergunning leiden, dan heeft Bouwinvest het recht de bouwgrond (tegen geïndexeerde koopsom) terug te leveren aan de gemeente. Bouwinvest is momenteel bezig met een nieuwe marktverkenning en zal naar verwachting in de loop van 2015 met een voorstel voor de woningbouwplannen komen.

Nadat het college in 2012 heeft besloten de ontwikkeling van de sporthal als 1e fase van het Oostgebouw op te starten, is in 2013 het programma van eisen uitgewerkt. Hierbij is geconstateerd dat de kosten van inpassing van een 2e fase met commerciële ruimten erg hoog zouden worden. Gezien de zeer onzekere marktomstandigheden en de hoge kosten is geconcludeerd dat het schrappen van de 2e fase voordeliger was dan het in de lucht houden van een zeer onzekere ambitie. Om die reden is gelijktijdig met het vaststellen van het functionele Programma van Eisen (PvE) voor de 1e fase (begin 2014), tevens door de gemeenteraad besloten definitief af te zien van de 2e fase. De financiële consequenties daarvan (€ 1,1 mln.) zijn meegenomen in de jaarrekening 2013.

Na vaststelling van het functionele PvE heeft de technische uitwerking daarvan plaatsgevonden, wat heeft geresulteerd in een voorlopig technisch PvE. Op basis daarvan is vervolgens in 2014 de E/W-adviseur en de constructeur gekozen, en heeft de architectenselectie/-gunning plaatsgehad. Nadat een ontwerpteam aan de slag is gegaan bevindt zich het Voorlopig Ontwerp inmiddels in de eindfase. De planning voorziet erin dat op 1 september a.s. met de bouw kan worden gestart. Ingebruikname is naar verwachting eind 2016.

De realisatie van de openbare infrastructuur ten behoeve van Geusseltbad, sportpark en UWC Maastricht is inmiddels gereed. Ook de aanleg van de infrastructuur en een vijverpartij bij het appartementencomplex Cour Renoir (waarvoor de Provincie een subsidie heeft verleend in het kader van het Regiofonds) is voor een groot deel gereed, maar de eindafwerking kan voorlopig nog niet plaatsvinden omdat de vervolgfase van de woningbouw (woonscheg 2) nog enige tijd zal uitblijven.

Het United World College Maastricht, het Geusseltbad alsmede de andere onderdelen van het sportpark zijn inmiddels opgeleverd en al geruime tijd operationeel. Dat geldt ook voor de daaraan gerelateerde infrastructuur, alsmede de aanleg van een voet-/fietspad door het park dat deel uitmaakt van het fietsroutenetwerk van GOMV, met als opdrachtgever de Provincie.

De uitgifte van bouwgrond voor de kantoren staat ver weg in de tijd gepland, in verband met de realisatie van de Groene Loper en de ondertunneling van de A2: 2025-2027.



Begin 2012 is Xelat (Golden Tulip Applepark Hotel) een samenwerking aangegaan met Aannemersbedrijf Jongen B.V. uit Landgraaf, onderdeel van Volker Wessels. Hun plan, dat voorziet in de uitbreiding en een gedeeltelijke, maar ingrijpende herontwikkeling van het hotel, is in 2013 door ons bestudeerd en een gedeeltelijke, maar ingrijpende herontwikkeling van het hotel, is in 2013 door ons bestudeerd, waarop begin 2014 is geconcludeerd dat het initiatief onder bepaalde voorwaarden in principe kansrijk is.

Top 5 risico's

#	Omschrijving risico
1	Geen woningbouw meer mogelijk in verband met nieuwe stedelijke herprogrammering
2	Het programma voor kantoren wordt niet of niet helemaal of later gerealiseerd
3	Als gevolg van vertraging bij de realisatie van de sporthal valt uitgifte van de bouwgrond voor woningbouw scheg 1 weg
4	Als gevolg van vertraging bij de realisatie van de sporthal vertraagt uitgifte van de bouwgrond voor woningbouw scheg 1
5	Restant subsidie Provincie voor inrichting park wordt niet geaccordeerd als gevolg van vertraging uitvoering plan

Het totale risico voor Geusselt op basis van de risicoanalyse bedraagt € 1.463.870

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2014. Het reële scenario sluit per saldo samen met de voorziening Stedelijke Programmering, voor dit plan € 4,5 mln., met een resultaat van € 0. De gronduitgiften staan in dit scenario gepland voor 2015 en 2017 (woningbouw door Bouwinvest), en 2025 en 2027 (kantoren). Dekking van het totale risicobedrag van € 1.463.870 is in het reële scenario voorzien.

Worst case scenario

Voor het plan Geusselt is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 4 jaren (uitgifte tot en met 2031). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 7.368.962 op eindwaarde 31.12.2031 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 7% per 01.01.2015 € 2.332.825. De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2015 bedraagt voor het plan Geusselt € 972.631.

Best case scenario

Als laatste is voor het plan Geusselt ook het best case scenario doorgerekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.2028 een overschot van € 2.900.209. Het overschot bedraagt € 1.791.696 contante waarde per 1.01.2015.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Geusselt	8.182.666	15.167.330	23.349.996	1.463.870	0

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Geusselt	-2.332.825	0	1.791.696

3.3.2 RANDWYCK NOORD

Het gebied Randwyck is in de jaren 80 van de vorige eeuw ontwikkeld. Daarnaast is Woningstichting Servatius (Servatius) in samenwerking met de Universiteit Maastricht (UM) in 2000 gestart met de voorbereidingen van het zogenoemde Calatrava Campusplan op de bouwlocatie in de hoek Oeslingerbaan / Prof. Debyelaan. In 2009, dus kort na de bouwstart, is de verdere ontwikkeling en realisatie van dat plan echter stopgezet. Als onderdeel van de afspraken is UM inmiddels gestart met de (ver)bouw van de tijdelijke sporthal tot een Universitair Sportcentrum en is de bouwlocatie – vooruitlopend op de herinrichting conform de nieuwe Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus van december 2014 - voorlopig als parkeerterrein/grasveld ingericht.

Randwyck Noord kampt met een hoge leegstand van kantoorgebouwen (circa 50.000 m²). Voorzieningen voor een adequaat vestigingsklimaat ontbreken, onder meer door een grootschalige aan het gebied gerelateerde parkeer- en bereikbaarheidsproblematiek.



In de Structuurvisie Maastricht 2030 speelt de verdere ontwikkeling van de Maastricht Health Campus (MHC) een zeer belangrijke rol. Daarom ook is in diezelfde structuurvisie het gebied Randwyck aangemerkt als de belangrijkste ontwikkelplek voor 'Maastricht Kennisstad', en voorziet zij een transformatie van Randwyck naar een levendige en aantrekkelijke campusomgeving met interessante ontmoetingsplekken en synergie tussen onderdelen, waarbij het nadrukkelijk gaat om het verder versterken van de aanwezige kenniseconomie en het internationale karakter. Daarom hebben zij vanaf na jaar 2012 een gezamenlijk traject ingezet dat ultimo 2014 heeft geleid tot de vaststelling van een nieuw ruimtelijk plan voor het gebied. Dat nieuwe plan, de *Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus*, biedt ons inziens wel passende randvoorwaarden voor de gewenste (door)ontwikkeling van Randwyck, In paragraaf **5.3.2 (Gebiedsontwikkeling Randwyck Noord)** wordt uitvoerig ingegaan op die nieuwe Structuurvisie.

Planexploitatie Randwyck

De totale grondexploitatie Randwyck Noord bestaat uit twee plannen en is begin jaren negentig van de vorige eeuw door de gemeenteraad vastgesteld. Een deel van de planning is nog niet uitgevoerd. De bouwgrond is als voorraad opgenomen in de grondexploitatie. Deze voorraad bouwgrond is gelegen op locaties rondom het MECC en betreft op basis van het programma van medio jaren negentig



circa 29.000 m² kantoren (een tweetal locaties) en circa 7.000 m² bijzondere doeleinden (waaronder de uitbreiding van MECC met een oosthal en een parkeergarage). De gronduitgifte stagneert door de huidige economische situatie en de hiervoor omschreven problematiek. Naar verwachting zal de doorontwikkeling van Randwyck in relatie de MHC, ruimtelijk en functioneel gefaciliteerd door nieuwe *Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus*, nieuwe en betere perspectieven bieden voor de afzetbaarheid van de gemeentelijke bouwgronden. Over de ontwikkelstrategie voor de gronden in het gebied (privaat en publiek) zullen de betrokken gebiedspartners in 2015 nadere afspraken gaan maken, en als logische consequentie van dat alles zal de bestaande planexploitatie Randwyck Noord vermoedelijk in 2016 in de nieuwe gebiedsontwikkeling (*Brightlands Maastricht Health Campus*) geïntegreerd worden.

Top 4 risico's

In verband met de voorziene integratie van de bestaande planexploitatie in de gebiedsontwikkeling Brightlands Maastricht Health Campus zijn bij de risico inventarisatie een groot aantal geïdentificeerde risico's niet gekwantificeerd en met PM gewaardeerd. Bij de vaststelling van de nieuwe planontwikkeling worden de risico's opnieuw gekwantificeerd.

#	Omschrijving risico
1	Bij actualisatie bestemmingsplan zijn abusievelijk bestaande bouwtitels verdwenen. De RvS heeft inmiddels opdracht gegeven e.e.a. te repareren middels een zogenoemd "veegplan".
2	De gemeentelijke planexploitaties zullen worden geïntegreerd in de nieuwe gezamenlijke planexploitatie. Echter de gemeentelijke planexploitaties hebben per 01.01.2015 een boekwaarde welke bij de nieuwe planexploitatie moet worden goedge maakt.
3	Dekking apparaatskosten
4	Leegstand en stagnatie gronduitgifte. In de grondexploitatie is voor dit risico een stelpost risico afzetbaarheid opgenomen.

Het totale risico voor Randwyck Noord op basis van de risicoanalyse bedraagt € 680.000 + PM. De risico inventarisatie en de daarop gebaseerde risicoreservering dienen nadrukkelijk in relatie tot het nog niet in exploitatie genomen plan Randwyck Noord Brightlands MHC te worden gezien. (zie paragraaf 5.3.2)

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitaties zoals deze zijn opgenomen in de jaarrekening 2014. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. De totale grondexploitatie Randwyck Noord beschikt over een stelpost onvoorzien en een stelpost risico-afzetbaarheid, rekening houdende met gronduitgifte in de jaren 2018 t/m 2020.

Het totale risico voor het reële scenario is € 680.000 + PM. Vooralsnog zal de stelpost onvoorzien voldoende zijn voor het opvangen van de risico's in de risicoanalyse. De stelpost onvoorzien moet nadrukkelijk worden gezien in relatie tot de nieuwe planontwikkeling Randwyck Noord. De risico's van deze nieuwe planontwikkeling zijn opgenomen in paragraaf 5.3.2.

Worst case scenario

Voor het plan Randwyck Noord is tevens het worst case scenario doorgerekend. Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 4 jaren (uitgifte in 2028 t/m 2031). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 7.441.772 op eindwaarde (31.12.2031). Dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 7% per 01.01.2015 € 2.355.874.



Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 8. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor. De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2015 bedraagt voor het plan Randwyck Noord € 1.323.880.

Best case scenario

Voor de berekening van het best case scenario gelden de parameters in paragraaf 2.2 uitgaande van een versnelde uitgifte van 2 jaren (uitgifte in 2015), bedraagt het overschot € 2.812.713 op eindwaarde (31.12.2025). Dit is contante waarde per 01.01.2015 een overschot van € 1.926.713.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Randwyck Noord	1.739.995	4.868.705	6.608.700	680.000 + PM	0

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Randwyck Noord	-2.355.874	0	1.926.713

3.3.3 BEATRIXHAVEN

Het bedrijventerrein Beatrixhaven is ontwikkeld in de jaren 50 van de vorige eeuw en is met een netto oppervlakte van circa 220 hectare, één van de grootste multimodale bedrijventerreinen in Zuid – Limburg. Het is één van de weinige bedrijventerreinen in de regio waar zware bedrijvigheid (milieucategorie 4 en 5) zich nog mag en kan vestigen. Om dit bedrijventerrein ook voor de toekomst vitaal te houden is in 2005 het plan opgepakt voor de revitalisering van de Beatrixhaven. In 2006 is het Masterplan Beatrixhaven opgesteld. Op basis van dit Masterplan zijn in de jaren 2007 - 2010 een viertal subsidies voor de herstructurering van het bedrijventerrein (de Toppersubsidies) en de opwaardering haveninfrastructuur (baggeren binnenhaven en aanleg meer vaste kades, de Quick Wins) door het Rijk en de Provincie Limburg toegekend.

In juni 2009 is het financieel kader van het plan Beatrixhaven - SBF-terrein vastgesteld. Dit plan betreft de herontwikkeling van de omliggende en vrijgekomen gronden van de oude locatie waar Stadsbeheer gevestigd was gelegen aan de Willem Alexanderweg 66 – 72 inclusief de aangrenzende sportvelden. Dit plan worst in paragraaf 3.3.3.3 besproken.

In maart 2011 is het financiële kader van de totale revitalisering Beatrixhaven vastgesteld door de raad. Dit plan bestaat uit een drietal deelplannen:

1. Het 'oude' plan Beatrixhaven (afgesloten eind 2011);
2. Het deelplan Topperprojecten (reshuffling bestaand bedrijventerrein inclusief verwerving t.b.v. aanpassing bestaand spoor Ankerkade);
3. Het deelplan Quick Wins (baggeren binnenhaven en aanleg kades).



Deelplan 1 kon eind 2011 worden afgesloten met een overschot. Dit overschot is overgeheveld naar deelplan 3.

Deelplan 2 is in 2011 vastgesteld met een tekort van € 4 mln. (contante waarde). Dit tekort was bij vaststelling niet afgedekt.

Deelplan 3, bestaande uit fase 1 (baggeren en aanleg kades binnenhaven) en fase 2 (aanleg openbare laad- en loskade Julianakanaal) is in 2011 budgettair neutraal vastgesteld. Dit is mede mogelijk door een bijdrage van Rijk en Provincie van circa € 4 mln., een bijdrage van Beleid en Ontwikkeling van € 3,2 mln. en het overschot van deelplan 1.

In november 2012 hebben de gemeente Maastricht en de Limburgse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen BV (LHB) een samenwerkingsovereenkomst gesloten met als doel de haalbaarheid te onderzoeken van een drietal percelen (totaal circa 5,5 hectare), het Middengebied genaamd, die voor herstructurering in deelplan 2 zijn opgenomen. Dit onderzoek heeft geleid tot een realisatieovereenkomst tussen LHB en de gemeente inzake de herstructurering van een drietal percelen van deelplan 2.

LHB is bereid risicodragend te participeren. Tevens zal LHB zich richten op de acquisitie van bedrijven voor een mogelijk snelle uitgifte van de bouwrijpe bedrijfskavels. In september 2013 is aansluitend de realisatieovereenkomst door beide partijen getekend. Hierin is opgenomen dat LHB een renteloze lening verschaft van € 2 mln. Bij een mogelijk tekort zal LHB voor 50% bijdragen tot een maximum van € 1 mln.

3.3.3.1 Revitalisering Beatrixhaven

Risicoanalyse deelplan 2 / Topperprojecten

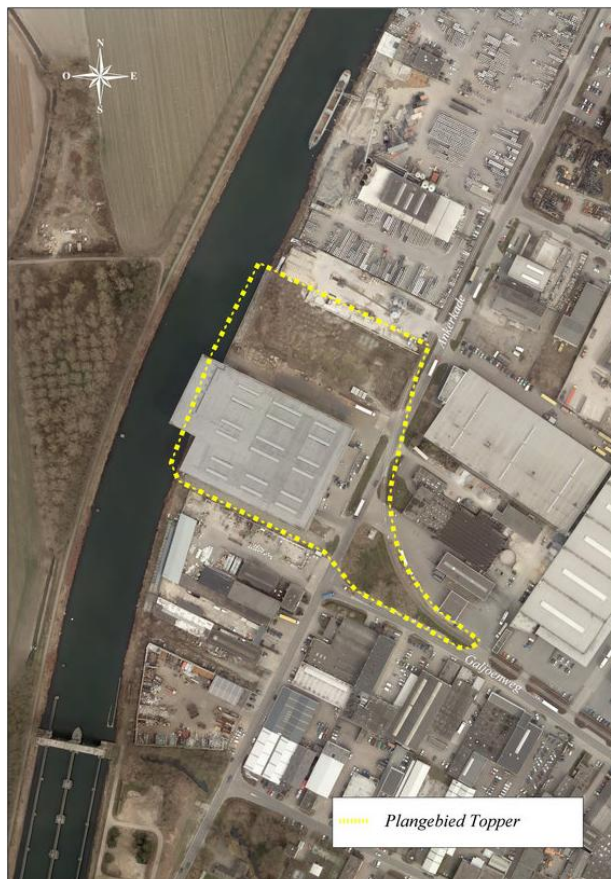
Middels het tekenen van de realisatieovereenkomst, is het deelplan Topperprojecten eind 2013 opgesplitst in een tweetal aparte projecten:

1. Deelproject Topper / SLE
2. Project Middengebied; dit plan wordt in een aparte deelparagraaf, 3.3.3.2, besproken.

In januari 2014 is de risicoanalyse van het plan Revitalisering Beatrixhaven – deelplan 2 / Topper geactualiseerd op basis van de voorgenoemde opsplitsing. Voor beide (deel)projecten heeft een aparte risicoanalyse plaatsgevonden met peildatum 01.01.2014. Deze risicoanalyses zijn eind 2014 geactualiseerd met peildatum 01.01.2015.

Het deelplan Topper / SLE blijft onderdeel uitmaken van het 'overallplan' Revitalisering Beatrixhaven, waar ook deelplan 3 Quick Wins onderdeel van uit maakt.

In deze risicoanalyse zijn een aantal gekwantificeerd als PM. Dit omdat deze risico's moeilijk zijn te kwantificeren of project overstijgend zijn en op





dit moment niet kan worden ingeschat. Enkele van de risico's zijn door de projectvoortgang achterhaald en gearhiveerd.

Top 5 risico's

#	Omschrijving risico
1	Noodzakelijke veiligheidsmaatregelen door intensivering treinverkeer in Beatrixhaven / overstreek spoorweg
2	Overschrijding interne (en externe) advies en begeleidingskosten door langere looptijd / extra werk
3	Spoor (o.a. verwerven gronden, verlenen toestemming ministerie I&M, etc.) deels project overstijgend
4	Intensivering treinverkeer en laden en lossen op weg
5	Mogelijke schadeaspecten

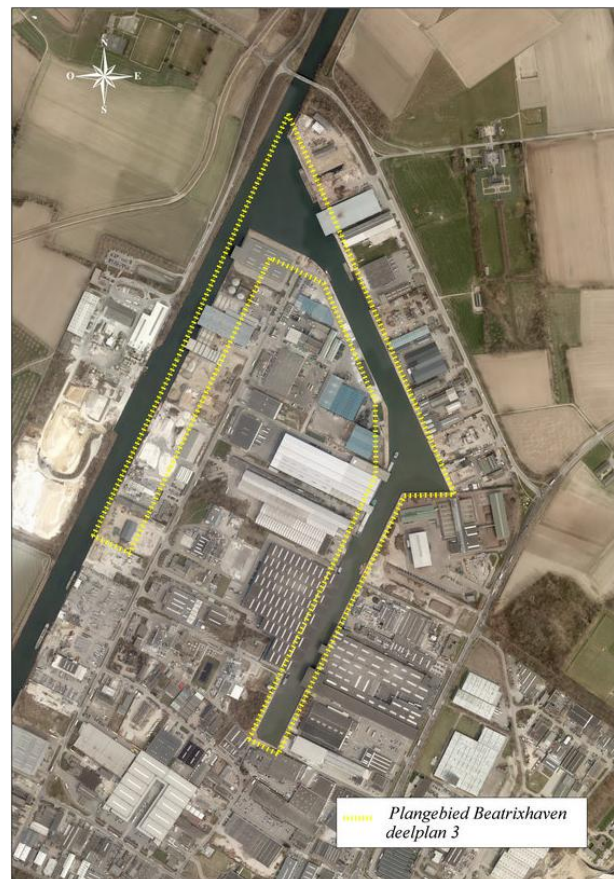
Het totale risico voor deelplan 2 op basis van de risicoanalyse bedraagt € 132.500 + PM

Risicoanalyse deelplan 3 / deelplan Quick Wins

De risicoanalyse voor Revitalisering Beatrixhaven deelplan 3 / Quick Wins, is opgestart eind 2011, vlak na de aanbesteding van de werkzaamheden (baggeren en aanleg kades). Vanaf dat moment is de risicoanalyse voor dit deelplan periodiek geactualiseerd. De laatste actualisatie dateert van januari 2015.

De oplevering van een deel van de damwanden heeft reeds plaatsgevonden, en met de aannemer is eind 2013 afgerekend. Tijdens de uitvoering in de binnenhaven is gebleken dat een drietal bestaande kadewanden niet voldoende stabiel zijn voor het huidige gebruik. Hiervoor zijn (tijdelijke) beheersmaatregelen getroffen. De instabiele damwanden zijn uit de eerste aanbesteding gehaald. De subsidieperiode voor de Quick Wins liep aanvankelijk eind 2013 af. Echter voor de eerste fase is in 2013 een jaar uitstel, tot 31.12.2014, aangevraagd en verkregen.

Eind 2013 heeft het ingenieursbureau de voorbereidende werkzaamheden afgerond en een advies inzake oplossingsvarianten (met bijbehorende kostenramingen) uitgebracht. Dit advies had betrekking op stabiliserende maatregelen m.b.t. de bodem (kosten gemeente) en op maatregelen m.b.t. de damwanden (kosten bedrijf). De geadviseerde maatregelen zijn begin 2014 met de betreffende ondernemers besproken. Twee van de drie bedrijven hebben op eigen kosten de bestaande damwanden verstevigd. Een derde bedrijf heeft dit niet gedaan. Aan dit bedrijf zijn met betrekking tot het gebruik van de kade beperkingen opgelegd, die de stabiliteit zeker stellen. In het laatste kwartaal van 2014 is door de gemeente bodembescherming aangebracht, waarmee tijdig alle noodzakelijke en geplande werkzaamheden in de haven zijn afgerond.





In 2013 en 2014 zijn alle nieuw gerealiseerde gronden in erfpacht uitgegeven. De door bedrijven zelf illegaal op gemeente-eigendom aangelegde bestaande kades dienden ook “geregulariseerd” te worden. Financiële afsluiting van het project vindt plaats na eindafrekening Quickwin-subsidies met Rijk en Provincie. Naar verwachting zal dit eind 2015 zijn.

Risico

Het totale risico op basis van de tijdelijke risicoanalyse na afronding van alle werkzaamheden bedraagt voor deelplan 3 € 50.000,-.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2014. Voor de revitalisering Beatrixhaven deelplan 2 en 3 is één totale grondexploitatie opgesteld. De boekwaarde per 31.12.2014 bedraagt -€ 2.577.027. Dit betekent dat er reeds meer opbrengsten zijn gerealiseerd dan dat er kosten zijn gemaakt. In het reële scenario is er nog een tekort van € 80.649 (per 31.12.2014). Ter afdekking van dit tekort dient als achtervang het MJIP / cofinancieringsfonds, waardoor er alsnog een sluitende grondexploitatie ontstaat. De resterende gronduitgifte van nog enkele bestaande kades deelplan 3, staat in dit scenario gepland in 2015. De verwachting is dat eind 2015 zowel deelplan 2 als deelplan 3 kunnen worden afgesloten.

Omdat de verwachting is dat beide deelplannen eind dit jaar kunnen worden afgesloten, zijn het worst case en best case scenario niet meer doorgerekend.

Samenvatting

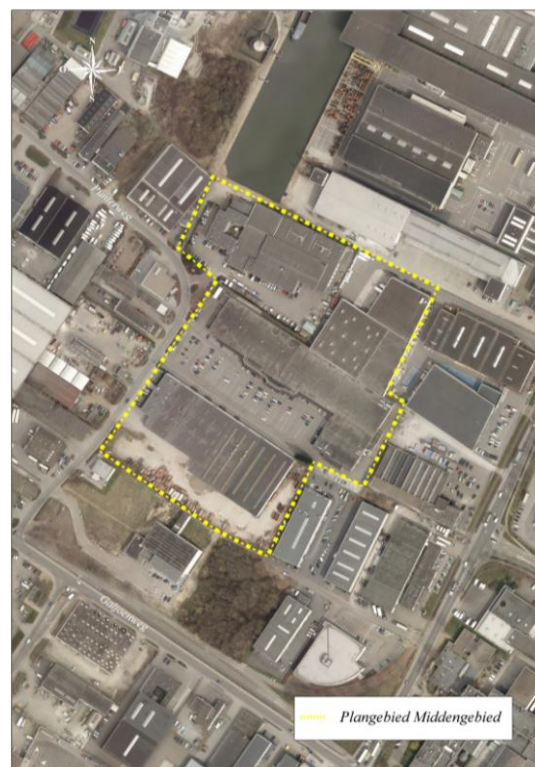
Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Revitalisering Beatrixhaven	-2.577.027	3.596.605	1.019.579	182.500 + PM	0

1.3.3.2 Beatrixhaven Middengebied

Door het sluiten van de realisatieovereenkomst met LHB is eind 2013 het deelplan Middengebied, de Punterweg 31, 35 en 41, overgeheveld naar een nieuw plannummer. De boekwaarde van dit deelplan is eveneens overgeheveld naar dit nieuwe plannummer en voor de jaarrekening 2013 is per 31.12.2013 een aparte hercalculatie van dit deelplan gemaakt.

LHB heeft bij het sluiten van de realisatieovereenkomst een renteloze lening verstrekt van € 2 mln. Deze lening dient uiterlijk eind 2020 te worden terugbetaald.

In januari 2014 is een risicoanalyse van dit plan opgesteld. Eind 2014 is deze risicoanalyse geactualiseerd. Bij deze actualisatie zijn een aantal risico's gearcheiverd, maar ook een drietal risico's bijgekomen. Onderstaand worden de top 5 risico's na de actualisatie weergegeven.





Top 5 risico's

#	Omschrijving risico
1	Uitgifterisico: het mogelijk niet conform de liquiditeitsplanning verkopen van de gronden waardoor de rentekosten stijgen.
2	Door het braak liggen van het terrein wordt het makkelijker om illegaal afval te storten. Om de kans te verkleinen is al een hekwerk rondom het terrein geplaatst
3	Door het braak liggen van het grote terrein kunnen natuurwaarden ontstaan bijvoorbeeld bijzonder planten of dieren. Hiervoor worden ontheffingen aangevraagd. Om dit te verkleinen wordt gras ingezaaid en twee maal per jaar gemaaid
4	Het acquisitiebudget is ontoereikend, door vertraging in de uitgifte
5	Mogelijkheid tot verlengen vaargeul en wellicht deel extra kosten voor gemeente (is nu niet opgenomen in grondexploitatie)

Het totale risico voor Beatrixhaven – Middengebied bedraagt op basis van de risicoanalyse € 353.750 + PM.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2014. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. Deze grondexploitatie heeft per 31.12.2014 een boekwaarde van € 2.854.084. De gronduitgifte staat in dit scenario gepland in 2016 tot en met 2018.

Worst case scenario

Voor het plan Beatrixhaven - Middengebied is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 4 jaren (uitgifte in 2020 tot en met 2022). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 3.441.137 op eindwaarde 31.12.2022. In de realisatieovereenkomst is opgenomen dat LHB voor 50% deelt in de tekorten tot een maximum van € 1 mln. Het gemeentelijk tekort van het worst case scenario bedraagt dan € 2.441.137 op eindwaarde. Dit tekort is contant gemaakt met een rentepercentage van 7% per 01.01.2015 € 1.420.764.

Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 8. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en hiervan is voor het gemeentelijk deel 50% van dit effect genomen. Daarna is dit effect vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor.

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2015 bedraagt voor het plan Beatrixhaven - Middengebied € 496.783.

Best case scenario

Voor de berekening van het best case scenario gelden de parameters in paragraaf 2.2 uitgaande van een versnelde uitgifte van 2 jaren (uitgifte in 2015 en 2016). In de realisatieovereenkomst is opgenomen dat LHB ook voor 50% deelt in de winsten tot een maximum van € 1 miljoen. Het overschot bedraagt dan voor de gemeente € 462.047 op eindwaarde (31.12.2019). Dit is contante waarde per 01.01.2015 een overschot van € 389.031.



Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Beatrixhaven Middengebied	2.854.084	4.259.900	7.113.984	353.750 + PM	0

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Beatrixhaven Middengebied	-1.420.764	0	389.031

3.3.3.3 Beatrixhaven SBF terrein

Het plan is medio 2009 door de raad vastgesteld en betreft de grondexploitatie van de herontwikkeling van de vrijkomende en omliggende gronden van de voormalige huisvesting van Stadsbeheer, gelegen aan de Willem Alexanderweg / Balijeweg. De nieuwe huisvesting van Stadsbeheer, gelegen aan de Ankerkade 275, is eind 2012 opgeleverd. De terreininrichting rondom deze huisvesting is eind 2014 opgeleverd.

Het uit te geven terrein, exclusief het terrein voor de herhuisvesting van Stadsbeheer, bedroeg circa 4,7 ha. Hiervan is momenteel circa 3,8 ha verkocht. In januari 2014 is een risicoanalyse van dit plan opgesteld. Deze risicoanalyse is begin 2015 geactualiseerd. Op basis van deze geactualiseerde risicoanalyse, bedraagt de top 5 risico's:



Top 5 risico's

#	Omschrijving risico
1	Uitgifterisico: het restant perceel van 0,9 ha is eind 2016 nog niet verkocht
2	Mogelijke overschrijding plankosten (derden)
3	(tijdelijk) onderhoud en beheer restperceel
4	Opruim-/verplaatsingskosten kunstwerk op restperceel
5	Tijdelijk beheer en onderhoud groenstrook Balijeweg (tot aan overdracht aan Stadsbeheer)

Het totale risico voor Beatrixhaven – SBF-terrein bedraagt op basis van de risicoanalyse € 95.200 + PM.



Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2014. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. Deze grondexploitatie heeft per 31.12.2014 een boekwaarde van € 272.580. De gronduitgifte van de resterende bedrijfskavel staat in dit scenario gepland in 2016.

Worst case scenario

Voor het plan Beatrixhaven – SBF terrein is tevens het worst case scenario doorgerekend. Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 4 jaren (uitgifte in 2020). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 581.457 op eindwaarde (31.12.2020). Dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 7% per 01.01.2015 € 387.449.

Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 8. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor. De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2015 bedraagt voor het plan Beatrixhaven – SBF terrein € 201.066.

Best case scenario

Voor de berekening van het best case scenario gelden de parameters in paragraaf 2.2 uitgaande van een versnelde uitgifte van 2 jaren (uitgifte in 2015), bedraagt het overschot € 92.617 op eindwaarde (31.12.2016). Dit is contante waarde per 01.01.2015 een overschot van € 86.459.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Beatrixhaven – SBF terrein	272.580	pm	pm	95.200 +PM	0

Samenvatting scenario's:

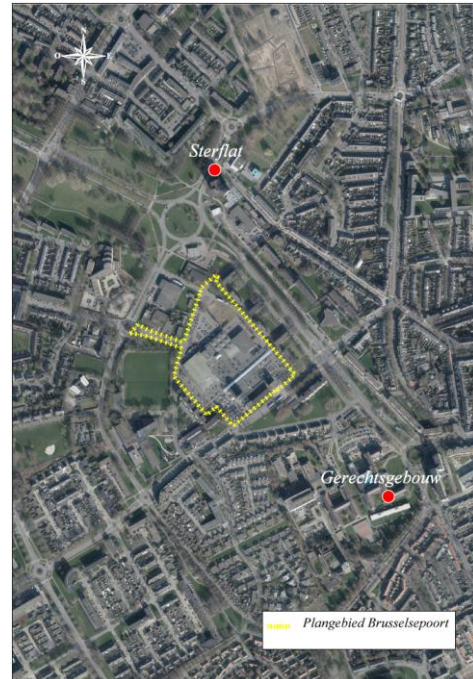
Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Beatrixhaven – SBF terrein	-387.449	0	86.459

3.3.4 BRUSSELSEPOORT - WINKELCENTRUM

In december 2013 heeft het college goedkeuring gegeven om de anterieure overeenkomst te tekenen en in februari 2014 heeft de Raad de grondexploitatie en het bestemmingsplan voor de uitbreiding van het winkelcentrum Brusselse Poort vastgesteld, met als belangrijkste onderdeel de uitbreiding van het winkelcentrum aan de westzijde. Medio 2014 heeft Delta Lloyd op basis van een gehouden marktonderzoek het uitbreidingsprogramma bijgesteld. Het huidige programma omvat:

- (her)inrichting van het openbare terrein
- 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

Het winkelcentrum heeft in de jaren '90 een laatste aanpassing ondergaan en Delta Lloyd wil het winkelcentrum al enkele jaren graag upgraden. De eerdere plannen gingen uit van een uitbreiding van ca. 10.000 m² en de bouw van een parkeergarage. Medio 2014 is er nog een laatste marktonderzoek geweest en op basis daarvan heeft Delta Lloyd besloten om het programma naar beneden toe bij te stellen. Het plangebied Winkelcentrum Brusselse Poort grenst aan de Dr. Bakstraat (zuidzijde), de Artsenijstraat (oostzijde), de Porceleinstraat en Eenhoornsingel (westzijde). De eigenaar van het winkelcentrum, zijnde Delta Lloyd, 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 Delta Lloyd. De gemeente verzorgt ook de benodigde herinrichting van de openbare ruimte en die kosten worden gelijk verdeeld. De gemeentelijke planontwikkelingskosten zijn inmiddels al door Delta Lloyd betaald.



Top 5 risico's

#	Omschrijving risico
1	Ontwikkelaar kan overeenkomst niet nakomen, minder bouwen
2	Ontwikkelaar kan overeenkomst niet nakomen, niets bouwen
3	Overschrijding budget verleggen Artsenijstraat
4	Ontwikkelaar wil te verkopen grondstrook niet afnemen van gemeente
5	Ontwikkelaar wil geen bijdrage doen in upgradering bestaande infra

Het totale risico voor het winkelcentrum Brusselse Poort op basis van de risicoanalyse bedraagt € 97.750.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2014 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2014. Het reële scenario sluit met een negatief resultaat van € 5.814 (eindwaarde) en dit is € 5.194 contante waarde.



Worst case scenario

Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 4 jaren (uitgifte in 2020), bedraagt het tekort op eindwaarde (31.12.2020) € 141.043. Op basis van 7% is de contante waarde van dit tekort per 01.01.2015 € 93.983.

Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 8. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor. De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2015 bedraagt voor het plan Brusselsepoort - Winkelcentrum € 40.679.

Best case scenario

Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters en het naar voren halen van de uitgifte (van 2016 naar 2015), neemt het tekort op eindwaarde (31.12.2016) af naar € 2.534. Op basis van 3,5% is de contante waarde van dit tekort per 01.01.2015 € 2.366. Hierdoor blijkt dat het effect van de parameters van het best case scenario ten opzichte van het reële scenario minimaal zijn. Doordat de negatieve boekwaarde is overgeboekt naar de tussenbalans waardoor de boekwaarde nihil wordt, heeft het rentepercentage geen invloed op het resultaat. Door de boekwaarde op nihil te stellen, worden er geen renteopbrengsten meer toegerekend aan het plan, waardoor het effect van het naar voren halen van de uitgifte voor dit plan geen effect heeft.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Brusselse Poort	0	pm	pm	97.750	-5.194

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Brusselse Poort	-93.983	-5.194	-2.366

3.3.5 CABERG – MALPERTUIS

Het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Caberg-Malpertuis heeft een looptijd van 2006 – 2020. Hoofddoel van het WOP is 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. Daarnaast wordt de uitvoering van het WOP vanaf 2013 meer in samenhang met de vernieuwing van de andere buurten opgepakt, als onderdeel van het stadsbrede programma Wijkaanpak.

Sleutelproject voor de vernieuwing van Caberg-Malpertuis is de ontwikkeling van het centraal gelegen wijkpark, met als thema “ontmoeten”. Het zuidelijk plandeel van het park is medio 2014 opgeleverd. De ontwikkeling van het noordelijk plandeel, volgt op de herontwikkeling van de aangrenzende woonbebouwing aan de Widelanken. Met name door veranderde inzichten bij de woningcorporatie



is er onduidelijkheid over het bouwprogramma, met als gevolg vertraging. Naast de voorbereiding van het plan Widelanken staan voor 2015 nog drie andere deelprojecten op het programma, te weten: groot onderhoud woningen Peter Gielenstraat te Caberg, groot onderhoud woningen Tielcelijn- en Hermelijnsstraat in Malpertuis en voorbereiding herontwikkeling deelgebied Koraalstraat. De herontwikkeling van de deelgebieden Caberg Zuidoost en het centrum van Malpertuis zijn gepland vanaf 2017.

In de hercalculatie ten behoeve van de jaarrekening 2014 is rekening gehouden met bovenstaande planning. Dit betekent dat per ultimo 2019 wordt gerekend op een resultaat van € 0.

Risico's

Omschrijving risico

- 1 Het niet of slechts gedeeltelijk realiseren van beoogde grondopbrengsten (o.a. voor het deelgebied Widelanken) kan leiden tot ca. € 1,8 mln. minder opbrengsten. Om dit risico te beheersen, worden de uitgaven (ca. 1,8 mln. voor inrichting van nieuwe openbare ruimte) afhankelijk gesteld van de opbrengsten. Dit kan leiden tot vertraging, aangepaste plannen of zelfs het niet doorgaan van bepaalde deelprojecten. De grondopbrengst is onder andere bedoeld voor het realiseren van het noordelijk plandeel van het centrale wijkpark.
- 2 Het niet nakomen van doelstellingen zoals vastgelegd in het WOP en daarmee gewekte verwachtingen bij burgers.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2014. Voor. In het reële scenario is er sprake van een sluitende grondexploitatie. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2019.



Worst case scenario

Voor het plan Caberg-Malpertuis is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 4 jaren (uitgifte in 2020 tot en met 2023). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 850.672 op eindwaarde 31.12.2023 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 7% per 01.01.2015 € 462.709. Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 8. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor. De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2015 bedraagt voor het wijkontwikkelingsplan Caberg - Malpertuis € 312.973.

Best case scenario

Als laatste is voor het plan Caberg-Malpertuis ook het best case scenario doorgerekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.2019 een overschot van € 131.817. Het overschot bedraagt € 110.986 contante waarde per 1.01.2015.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Caberg-Malpertuis	0	pm	pm	0	0

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Caberg-Malpertuis	-462.709	0	131.817

3.3.6 LIMMEL – SAREPTAPLEIN

Het Sareptaplein (de huidige naam is Mulkenhof) ligt tussen de Sareptastraat en de Askalonstraat in Limmel. Het is een woningbouwlocatie die ontwikkeld wordt door de corporatie.

Op 9 september 2009 is contractueel overeengekomen dat de corporatie alle gronden van dit plan, het bouwen van 22 grondgebonden woningen, zal afnemen per uiterlijk 1 juni 2010. Momenteel zijn 15 van de 22 woningen gerealiseerd. Op verzoek van de corporatie is in de levering een fasering aangebracht. In een brief van 12 juli 2012 is bepaald dat de laatste van de 3 bouwpercelen wordt afgenomen in maart 2013. Deze afspraak is door de corporatie niet nagekomen.

Vanaf 2013 is overleg gevoerd met de corporatie over de ontstane situatie. Het Sareptaplein is een van meerdere overeenkomsten met deze corporatie, die niet nagekomen is. Daartoe is een overleg gestart op directieniveau ten einde met een totaalbenadering te komen tot een oplossing. Men verwacht dat deze oplossing in 2015 bereikt wordt.



Top 2 risico's

#	Omschrijving risico
1	Het resterende bouwperceel wordt niet afgenomen
2	Uitvoeren van een niet bedoeld jaarlijks beheerprogramma

Het totale risico voor Sareptaplein op basis van de risicoanalyse bedraagt € 188.718.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2014. In het reële scenario is er sprake van een op € 0 sluitende grondexploitatie per ultimo 2015.

Worst case scenario

Voor het plan Sareptaplein is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 4 jaren (uitgifte in 2019). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 116.465 op eindwaarde 31.12.2019 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 7% per 01.01.2015 € 83.038.

Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 8. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor. De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2015 bedraagt voor het plan Sareptaplein € 46.135.



Best case scenario

Als laatste is voor het plan Sareptaplein ook het best case scenario doorgerekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.201 een tekort van € 5.389. Het tekort ten opzichte van het reële scenario wordt veroorzaakt door het bijstellen van de rente van 5,8% naar 3,5%. Omdat het plan Sareptaplein een negatieve boekwaarde heeft, is de rente hier geen kostenpost, maar een opbrengst. Door het naar beneden bijstellen van de rent, wordt de renteopbrengst lager, wat een tekort veroorzaakt. Het tekort bedraagt € 5.207 contante waarde per 1.01.2015.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Limmel - Sareptaplein	-234.303	pm	pm	188.718	0

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Limmel - Sareptaplein	-83.038	0	-5.207

3.3.7 MALBERG HERSTRUCTURERING

Na 10 jaar samenwerking tussen de woningcorporaties Servatius en Woonpunt, de particuliere ontwikkelaar AM Wonen en de gemeente in de GEM Malberg, is aanvang 2015 besloten de samenwerking in Malberg op een andere manier voortgezet.

In plaats van de grondexploitatie-maatschappij (GEM) Malberg komt er een aanpak met kleinere ingrepen waarbij elke partij vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid een bijdrage levert aan een vitaal en aantrekkelijk Malberg.



- AM ontwikkelt voor eigen rekening en risico ongeveer 100-150 grondgebonden koopwoningen. De nadruk ligt op de Zouwdalrand. Het project Zouwdalveste verloopt naar wens; inmiddels zijn 21 opgeleverd. Binnenkort start de bouw van 10 woningen, terwijl er nog eens 7 in verkoop gaan. Na afronding van Zouwdalveste (totaal 51 woningen) volgt de locatie Musketruwe. Hier zijn nog ongeveer honderd woningen gepland. Afhankelijk van de marktsituatie volgen daarna de locaties Volkstuinen en Markusschool.



- Voor de locaties Busselruwe en Reinaartsingel bekijken resp. Servatius en Woonpunt wat de beste toekomstmogelijkheden zijn.
- Alle overige niet ontwikkelde locaties gaan in de koelkast. Met uitzondering van de locaties Busselruwe en Reinaartsingel (die in bezit blijven van resp. Servatius en Woonpunt) komen alle gronden van de GEM in bezit van de gemeente. De gemeente draagt zorg voor het tijdelijk beheer van deze gronden.
- Dit geldt onder meer voor de locatie Recessenpark. Hier zorgt de gemeente voor een sobere herinrichting van het braakliggende terrein. Samen met bewoners zal gezocht worden naar een goede tijdelijke invulling waarbij, naast de aanleg van een hondenlosloopgebied, ruimte wordt geboden voor bewonersinitiatieven en zelfbeheer.

Over de waarde van de gronden die na beëindiging van de GEM tot ontwikkeling komen is afgesproken om de grondopbrengsten te delen door dezelfde vier partijen die nu het verlies nemen.

Afhankelijk van de daadwerkelijke verkoop van de resterende 150 woningen komen er nog opbrengsten binnen. Deze kunnen nooit negatief zijn en worden gecorrigeerd met de kosten voor sobere inrichting van het gebied Recessenpark en de beheerskosten van de overgedragen terreinen. Het resultaat wordt naar evenredigheid gedeeld door de vier partijen.

Risico's

Voor deze gemeentelijke grondexploitatie is geen uitgebreide risicoanalyse uitgevoerd. Het risico in het reële scenario is nihil.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2014. In het reële scenario is er sprake van een op € 0 sluitende grondexploitatie. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2020.

Worst case scenario

Voor de gemeentelijke grondexploitatie Malberg is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 4 jaren (uitgifte in 2024). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 258.000 op eindwaarde 31.12.2024 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 7% per 01.01.2015 € 131.154.

Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 8. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor. De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2015 bedraagt voor de gemeentelijke grondexploitatie Malberg € 88.360.

Best case scenario

Als laatste is voor de gemeentelijke grondexploitatie Malberg ook het best case scenario doorgerekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.2020 een overschot van € 69.918. Het overschot bedraagt € 56.878 contante waarde per 1.01.2015.



Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

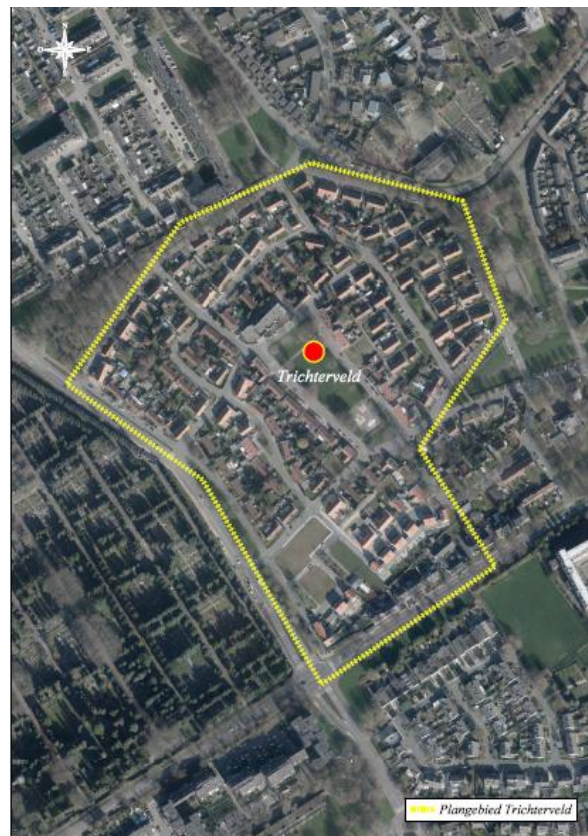
Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbreng- sten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Malberg - herstructurering	96.360	pm	pm	0	0

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Malberg - herstructurering	-131.154	0	56.878

3.3.8 MARIABERG - TRICHTERVELD

Het plangebied Trichterveld grenst aan de achterzijde van de percelen aan de Tongerseweg (zuidzijde) en Javastraat (westzijde), de Borneostraat (noordzijde) en de Celebesstraat (oostzijde). Het gebied bestaat uit huurwoningen van Maasvallei en koopwoningen op kavels van voormalige huurwoningen Maasvallei. In 2006 startte Maasvallei met de herstructurering van Trichterveld bestaande uit gefaseerde sloop van de oorspronkelijke 213 noodwoningen en geleidelijke vervanging door 206 nieuwe huur- en koopwoningen. Bouwtempo was volgend op tempo vrijwillige verhuizing. Hiertoe zijn 2 overeenkomsten gesloten met Maasvallei, voor fase 1 in 2006 en fase 2 in 2008. Verder zijn er reeds in 2002, 2003 en 2004 collegebesluiten genomen inzake de medewerking aan de toekomstvisie van Maasvallei voor Trichterveld. Uitgangspunt bij alle besluiten is dat Maasvallei het totale plan, zowel sloop en nieuwbouw woningen alsook de herinrichting openbare ruimte uitvoert voor eigen rekening en risico. Alle gronden voor de realisatie van beide fases zijn inmiddels overgedragen/ geleverd.



Tot nu toe zijn er 41 woningen gesloopt en 49 nieuwbouwwoningen gerealiseerd met een totale investering van Maasvallei van circa € 10 mln. Van de gerealiseerde nieuwbouw zijn er 38 woningen (25 sociale huur en 13 koop) en 11 appartementen (9 sociale huur en 2 vrije sector).

Gezien de ontwikkelingen in de markt en de kostbare methode van bouwen, heeft Maasvallei in 2013 afgestemd over een aangepaste aanpak. Dit betekent bouwen in 3 fases. En toepassing van een iets ander woningtype, wel passend bij de eisen van deze tijd en gewenste uitstraling (beeldkwaliteitsplan), maar ook geschikt voor een haalbare bouwmethode en aanpak. Maasvallei heeft eind 2014 een



doorstart gemaakt met de 1^e fase rondom de Madoerastraat. Aangezien er uiteindelijk vrijwel een gelijk aantal nieuwbouwwoningen wordt opgeleverd en Maasvallei ook zorg blijft dragen voor de overeengekomen aanpassing van de openbare ruimte, blijven de overeenkomsten zoals gesloten van kracht.

Top 3 risico's

#	Omschrijving risico
1	Aangepast plan vergt verdere bijstelling en begeleiding
2	Burgerinitiatief afronding en begeleiding afspraken
3	Gedwongen verhuizing bewoners niet mogelijk of vertraagd uitvoerbaar

Het totale risico voor Trichterveld op basis van de risicoanalyse bedraagt € 10.000 + PM.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2014. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. Deze grondexploitatie heeft per 31.12.2014 een boekwaarde van -€ 642.001. Dit betekent dat er reeds meer opbrengsten zijn gerealiseerd dan dat er kosten zijn gemaakt. Alle gronduitgiftes hebben inmiddels plaatsgevonden.

Worst case scenario

Voor het plan Trichterveld is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters. De totale doorrekening van het worst case scenario geeft echter geen tekort, maar een overschot. Dit komt doordat het plan een negatieve boekwaarde heeft en bij het doorrekenen van de rente, ontstaan dus renteopbrengsten. Het verhogen van de kostenindex kan dit overschot alleen maar iets temperen. Opbrengstindexering en vertraging in de uitgifte is hier niet aan de orde, aangezien alle gronden zijn uitgegeven. Het overschot van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 78.744 op eindwaarde (31.12.2018) en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 7% per 01.01.2015 € 60.073.

Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 8. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor. De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2015 bedraagt voor het plan Mariaberg – Trichterveld - € 13.769.

Best case scenario

Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters, is ook het best case scenario voor het plan Trichterveld doorgerekend. (31.12.2018). het overschot van het best case scenario bedraagt € 40.043 op eindwaarde (31.12.2018). Op basis van 3,5% is de contante waarde van dit overschot per 01.01.2015 € 34.895. De parameters opbrengstindexering en versnelling uitgifte hebben geen effect, aangezien alle gronden reeds zijn uitgegeven.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Trichterveld	-642.001	642.001	0	10.000 + PM	0

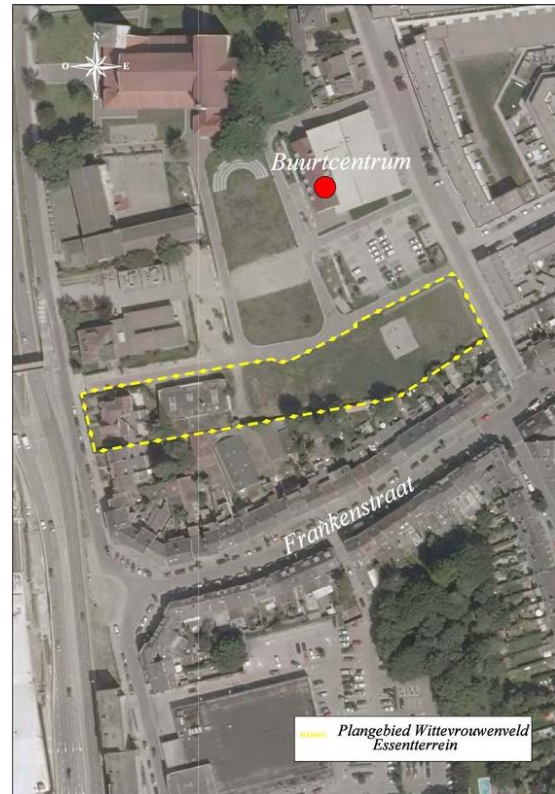


Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Trichterveld	60.073	0	34.895

3.3.9 WITTEVROUWENVELD – ESSENTERREIN

In 2003 is het raamplan Wittevrouwenveld door de raad vastgesteld. Dit raamplan betreft de herontwikkeling van de buurt door middel van een integrale visie en uitvoering op deelprojecten. In juni 2006 is hiertoe de realiseringsovereenkomst Wittevrouwenveld tussen de gemeente en de corporatie gesloten. Eén van deze deelprojecten is het voormalige Essenterrein waarop na herontwikkeling 93 appartementen worden gerealiseerd. De corporatie is tot op heden, ondanks harde afspraken die hierover zijn vastgelegd in de overeenkomst en de correspondentie tussen gemeente en de corporatie, nog steeds niet gestart met de ontwikkeling van de woningen. Ook heeft de corporatie ook nog steeds niet de gronden overgenomen van de gemeente. In 2015 zullen in het kader van de nieuwe meerjarenafspraken met de corporaties nadere afspraken worden gemaakt over het programma en de financiële consequenties voor de gemeente als gevolg van de vertraging. De boekwaarde per 01.01.2015 van dit plan bedraagt € 1.966.903. De geactualiseerde grondexploitatie, zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2014 is sluitend.



Top 3 risico's

Omschrijving risico

- 1 Mogelijke wijzigingen in het programma waardoor grondopbrengsten kunnen wijzigen afhankelijk van voorwaarden in overeenkomsten en bestuurlijke interventie.
- 2 Overschrijding van de kosten voor het bouwrijp maken, mogelijk als gevolg van de vertraging (loon- en prijsstijgingen, gewijzigde regelgeving inzake bodemsanering etc.)

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2014. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. Deze grondexploitatie heeft per 31.12.2014 een boekwaarde van € 1.966.903. De uitgifte van de grond is voorzien in 2019.

Worst case scenario

Voor het plan Wittevrouwenveld-Essenterrein is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 4 jaren (uit-



gifte in 2023). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 1.142.176 op eindwaarde 31.12.2023 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 7% per 01.01.2015 € 621.268.

Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 8. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor. De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2015 bedraagt voor het plan Wittevrouwenveld - Essentterrein € 368.185.

Best case scenario

Als laatste is voor het plan Essentterrein ook het best case scenario doorgerekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.2017 een overschot van € 398.502. Het overschot bedraagt € 359.426 contante waarde per 1.01.2015.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boek-waarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
WVV - Essentterrein	1.966.903	915.597	2.882.500	PM	0

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
WVV - Essentterrein	-621.268	0	359.426

3.3.10 RANDWYCK ZUID - BEDRIJFSTERREINEN

De bedrijfsterreinen Randwyck Zuid zijn gelegen aan de zuidkant van Maastricht, ten zuiden van de Oeslingerbaan en tussen de Molensingel en het spoor. Het bedrijfsterrein sluit aan de zuidzijde aan op het plan Bedrijvenpark Maastricht Zuid (voorheen Bedrijventerrein Maastricht – Eijsden). In de jaren tachtig van de vorige eeuw is de grondexploitatie van dit plan door de raad vastgesteld. De afgelopen 25 jaren zijn de bedrijfskavels uitgegeven en is nagenoeg alle openbare ruimte aangelegd. In 2015 vinden de laatste werkzaamheden en de eindafrekening van de openbare ruimte plaats, waarna dit plan eind 2015 kan worden afgesloten.

Omdat de verwachting is dat het plan eind 2015 wordt afgesloten, is voor dit plan geen risicoanalyse meer opgesteld en de doorrekening van de scenario's heeft niet meer plaatsgevonden. De verwachting is dat de huidige budgetten ruim voldoende zijn voor de nog uit te voeren werkzaamheden.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2014. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. Deze grondexploitatie heeft per 31.12.2014 een boekwaarde van – € 451.576. Dit betekent dat er reeds meer opbrengsten zijn gerealiseerd dan dat er kosten zijn gemaakt. In dit plan zijn geen gronduitgiftes meer voorzien.

Omdat de verwachting is dat het plan Randwyck Zuid - Bedrijfsterreinen eind dit jaar kan worden afgesloten, zijn het worst case en best case scenario niet meer doorgerekend.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Resultaat (CW)	Reëel Scenario Risico
Randwyck Zuid bedrijfsterreinen	-451.576	451.576	0	0	0



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

De zogenaamde 5 plots (vastgoedlocaties) maken onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling en vastgoedopgave plangebied A2 die de gemeente Maastricht volgens de Bestuursovereenkomst 2003 additioneel op haar geldelijke bijdrage inbrengt in het A2 project. Dit doet de gemeente middels het inbrengen van een vijftal bij de gemeente in eigendom zijnde vastgoedlocaties waar in de toekomst een potentieel bouwprogramma op mogelijk is. Eén van deze locaties betreft het voormalige sportveld van het Sint Maartenscollege. Een klein deel van deze locatie is buiten de scope van het plangebied A2 gehouden in verband met de potentiële herontwikkeling door een private ontwikkelaar. Deze ontwikkelaar is eigenaar van de voormalige KPN-locatie, gelegen naast het sportveld, en voornemens deze locatie te herontwikkelen. Daarnaast zou de ontwikkelaar, als tweede fase, dit deel van het sportveld herontwikkelen.

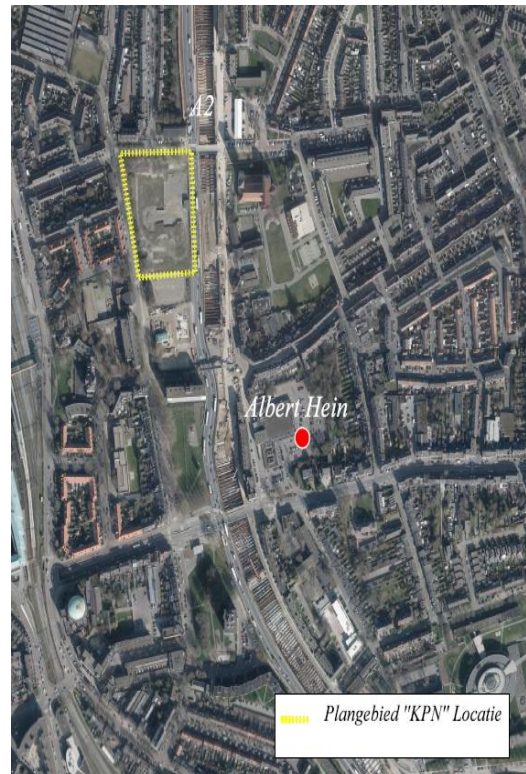
De KPN-locatie is gelegen tegen het plangebied van de A2. Het oorspronkelijk bouwplan voorzag in een programma van in totaal ruim 42.000 m² met een woontoren, 230 appartementen, commerciële functies, kantoor en een ondergrondse parkeergarage. Op basis van dit programma is op 14.11.2006 een overeenkomst gesloten met een private ontwikkelaar. Mede door de ontstane marktsituatie is het niet tot realisatie gekomen. Daarom zijn in 2010 met de ontwikkelaar nieuwe afspraken vastgelegd waarin nieuwe condities en termijnen zijn overeengekomen waarbinnen de ontwikkelaar in staat is gesteld om alsnog de haalbaarheid aan te tonen. Dat is niet gelukt. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het collegebesluit om de overeenkomst "Ontwikkelingsplan Maartenspoort 14.11.2006" te beëindigen. Aansluitend is door het college de in juni 2008 verleende vergunning voor het realiseren van de ondergrondse parkeergarage ingetrokken.

Eind 2009 is in het kader van de tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2^e tranche € 1.750.000 aan subsidie ontvangen voor de realisatie van het bouwplan 2006.

In relatie tot de overeenkomst, waarbij naast nieuwe termijnen ook een aangepast bouwprogramma is afgesproken (van 230 naar 170 woningen), is in 2010 € 450.000 subsidie terugbetaald aan het Rijk. In de overeenkomst zijn tevens afspraken vastgelegd om te komen tot een anterieure overeenkomst en het wijzigen van het bestemmingsplan. Tot een anterieure overeenkomst is het niet gekomen.

Het is niet de verwachting dat er binnen afzienbare tijd sprake is van herontwikkeling. Daarom is in overleg met de buurt een tijdelijk inrichtingsplan opgesteld. Inmiddels is er met de buurt overeenstemming over het (sober en doelmatig) ontwerp. Uitvoering van dit plan staat gepland voor 2015, dit onder de voorwaarde dat er toestemming is van de perceelseigenaar.

Eind 2014 is een risicoanalyse van dit plan opgesteld. In deze risicoanalyse zijn een tweetal risico's benoemd en gekwantificeerd.





Risico's

#	Omschrijving risico
1	De ontwikkelaar is het niet eens met ontbinding van de overeenkomst, met als gevolg een juridische procedure met kans op een claim.
2	De ontwikkelaar spant een juridische procedure aan (tegen besluit beëindigen overeenkomst 2006) en wordt in het gelijk gesteld, waardoor het woningbouw- en kantoorprogramma 2006 alsnog aan de orde is. Dit past niet binnen het huidige beleid.

Het totale risico voor het plan herontwikkeling KPN-locatie bedraagt op basis van de risicoanalyse € 25.000 + PM.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2014. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. Deze grondexploitatie heeft per 31.12.2014 een boekwaarde van – € 137.904. Dit betekent dat er reeds meer opbrengsten zijn gerealiseerd dan dat er kosten zijn gemaakt. In dit plan zijn geen gronduitgiftes meer voorzien. Nadat de tijdelijke inrichting is gerealiseerd, naar verwachting in de loop van 2015, kan het plan worden afgesloten.

Omdat de verwachting is dat het plan A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots eind dit jaar kan worden afgesloten, zijn het worst case en best case scenario niet meer doorgerekend.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
A2 –BGE 5 plots	-137.904	137.904	0	25.000 + PM	0

3.3.12 A2 – VERWERVINGEN EN TIJDELIJKE EXPLOITATIE A2 APPARTEMENTEN EN OVERIGE OBJECTEN

De gemeente Maastricht verwerft en beheert in opdracht van Projectbureau A2 de appartementen en overige objecten die benodigd zijn voor de planontwikkeling A2 Maastricht. De verwervingskosten, beheerskosten en apparaatskosten komen ten laste van het project A2.

Deze door te berekenen kosten worden op een tweetal projecten geboekt, A2 – verwervingen en tijdelijke exploitatie A2-appartementen en A2 – verwervingen en tijdelijke exploitatie overige objecten. Inmiddels zijn de meeste verwervingen gerealiseerd. Voor het plan A2 – appartementen dienen nog een tweetal appartementen en een garagebox te worden aangekocht. Deze aankopen dienen mogelijk middels een onteigeningsprocedure te gebeuren. Voor het plan overige objecten dient nog één perceel te worden aangekocht en met een drietal eigenaren dient nog een ruiling plaats te vinden. De kosten van deze aankopen komen ten laste van het project A2.

Voor beide projecten is daarom ook geen risicoanalyse opgesteld en zijn er geen risico's gedefinieerd.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Voor deze plannen zullen naast het reële scenario, de geactualiseerde exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening 2014, geen best en worst case scenario worden doorgerekend.

Samenvatting scenario's

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
A2 -appartementen	10.088	pm	pm	0	0
A2 - overige objecten	953.453	pm	pm	0	0

3.3.13 HEUGEMERVELD

Het plangebied omvat de hele buurt Heugemerveld. Voor dit gebied is eind 1998 het eerste integrale buurtplan in Maastricht door de raad vastgesteld. Hierbij is de gemeente begin 1997 een samenwerking met corporatie Servatius aangegaan. De corporatie was op dat moment eigenaar van 80% van de woningen in Heugemerveld. Naast de renovatie van een deel van deze woningen, zijn er woningen gesloopt, waarvoor in de plaats komen 100 nieuwe sociale huurwoningen en 200 nieuwe koopwoningen.

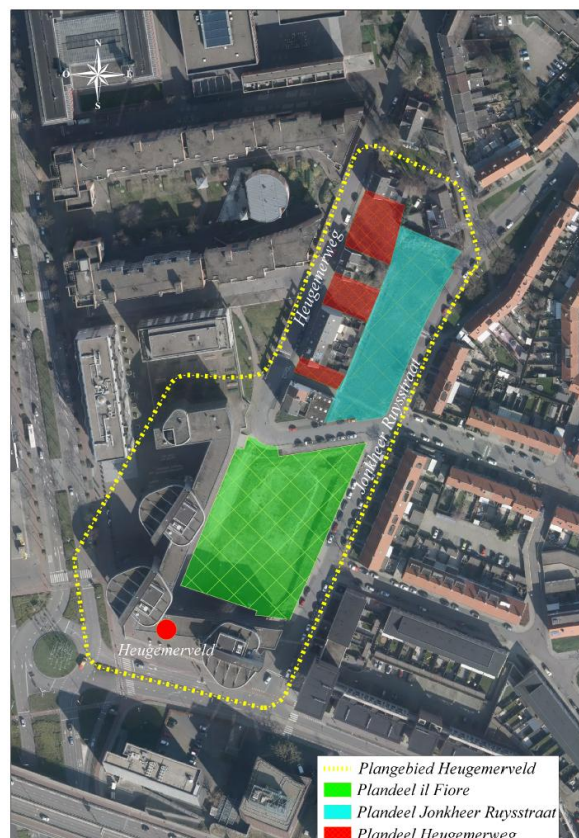
In 2007 zijn de laatste bouwpercelen en woningen (Heugemerweg) overgedragen aan de corporatie. Momenteel resteren nog drie door de corporatie te realiseren plandelen (zie bijgaand plankaartje):

- Afbouw Heugemerweg met stadswoningen;
- Herontwikkeling Jonker Ruysstraat;
- Ontwikkeling van perceel aan de oostzijde van Il Fiore.

Aansluitend zal de openbare ruimte, na realisering van bovengenoemde ontwikkelingsopgaven, rondom de plandelen ingericht worden (realiseren trottoirs en resterende parkeerplaatsen).

De kantoorblokken ten noorden van de Kennedybrug (Reinier Nafzgerstraat) zijn met een groter bouwvolume ontwikkeld dan in het oorspronkelijke plan was voorzien. Afgesproken is dat de extra opbrengsten als gevolg van het realiseren van een groter bouwvolume besteed dienen te worden aan de realisatie van de stadswoningen gelegen aan de Heugemerweg.

Eind 2014 is voor het plan Heugemerveld een risicoanalyse opgesteld. Hierbij zijn momenteel een tweetal risico's gekwantificeerd. Een aantal risico's is wel benoemd, maar niet gekwantificeerd omdat de gevolgen niet voor rekening van de gemeente, maar voor de corporatie.





Top 2 risico's

#	Omschrijving risico
1	Jaarlijkse rentekosten komen voor rekening van de grondexploitatie.
2	De door de gemeente reeds gemaakte planontwikkelingskosten als gevolg van een potentiële bestemmingsplanwijziging zijn niet meer te verhalen.

Het totale risico voor Heugemerveld op basis van de risicoanalyse bedraagt € 86.250.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2014 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2014. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. Deze grondexploitatie heeft per 31.12.2014 een boekwaarde van -€ 1.089.251. Dit betekent dat er reeds meer opbrengsten zijn gerealiseerd dan dat er kosten zijn gemaakt. Alle gronduitgiftes hebben inmiddels plaatsgevonden.

Worst case scenario

Voor het plan Heugemerveld is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters. Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 22.092 op eindwaarde 31.12.2018 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 7% per 01.01.2015 € 16.854.

Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 8. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor. Omdat alle gronden zijn uitgegeven, hebben de parameters opbrengstindexering en vertraging geen effect op het resultaat. De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2015 bedraagt voor het plan Heugemerveld € 4.531.

Best case scenario

Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters, is ook het best case scenario voor het plan Heugemerveld doorgerekend. De negatieve boekwaarde en het wijzigen van het rentepercentage van 5,8% naar 3,5%, heeft een negatief effect op het resultaat. Hierdoor bedraagt het resultaat van de best case scenario een tekort van € 50.343 op eindwaarde (31.12.2018). Op basis van 3,5% is de contante waarde van dit tekort per 01.01.2015 € 43.871. De parameters opbrengstindexering en versnelling uitgifte hebben geen effect, aangezien alle gronden reeds zijn uitgegeven.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Heugemerveld	-1.089.251	pm	pm	86.250	0



Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Heugemerveld	-16.854	0	-43.871

3.3.14 AMBY - HAGERHOF

Het plangebied Hagerhof wordt begrensd door de Molenweg aan de oostzijde, de hagenstraat aan de noordzijde en het huidige zorgcentrum Achter de Hoven en de woningen aan de Sparrenhoven aan de westzijde. Hagerhof maakt deel uit van het totale plangebied Amby Noord Oost. Hagerhof is verder opdeelbaar in de sub-gebieden Hagerhof en Hagerpoort.

Hagerhof omvat de realisatie van 56 grondgebonden koopwoningen en 9 vrije sector woningen in het gebied tussen Molenweg, Hagenstraat en Vlierhoven. Hagerpoort omvat de realisatie van 54 zorgeenheden en 126 appartementen, behorend bij het zorgcentrum. Het toe te voegen woningenarsenaal past binnen de stedelijke programmering.

Hagerhof wordt ontwikkeld door Bouwfonds. Hagerpoort wordt ontwikkeld door Maasvallei. Op 18 juni 2008 hebben de gemeente Maastricht en Bouwfonds Ontwikkelingen Limburg b.v. een overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van bouwplan Hagerhof. De grondexploitatie is op 27 november 2007 door de raad vastgesteld. De actuele stand van zaken is dat voor het Hagerpoort gedeelte het zorgcentrum is vernieuwd. De realisatie van de zorggerelateerde woningen is stilgelegd naar aanleiding van de grote onzekerheden binnen de zorg en de economische crisis. Voor dit onderdeel dient een bestemmingswijziging doorgevoerd te worden. De 8 vrije sector kavels in het Hagerhof gedeelte zijn allemaal verkocht door Bouwfonds en drie particuliere eigenaren zijn inmiddels gestart met de bouw van hun woning. Van de 56 projectmatig te realiseren woningen zijn er 25 gerealiseerd. Bouwfonds is weer gestart met de verkoopactiviteiten voor het resterende deel.



Het Plan Hagerhof heeft een veel langere uitvoeringstermijn dan aanvankelijk aangenomen en overeengekomen met de aannemer van de infrastructuur.

Top 2 risico's

#	Omschrijving risico
1	De toegewezen planschadeclaim van € 80.000,- plandeel Hagerpoort is niet te verhalen.
2	Definitieve afwerking infra valt duurder uit dan geraamd



Het totale risico voor Hagerhof op basis van de risicoanalyse bedraagt € 77.500.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2014. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie per ultimo 2017. Deze grondexploitatie heeft per 31.12.2014 een boekwaarde van – € 804.456. De grondopbrengsten zijn reeds gerealiseerd.

Worst case scenario

Voor het plan Hagerhof is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters. Vertraging in de uitgifte van 4 jaren en de parameter opbrengstindexering is hier niet aan de orde. Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 16.237 op eindwaarde 31.12.2017 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 7% per 01.01.2015 € 13.711. Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 8. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor. De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2015 bedraagt voor het plan Hagerhof € 3.492.

Best case scenario

Als laatste is voor het plan Hagerhof ook het best case scenario doorgerekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.2017 een overschot van € 15.396. Het overschot bedraagt € 13.886 contante waarde per 01.01.2015.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Hagerhof	-804.456	pm	pm	77.500	0

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Hagerhof	-13.711	0	13.886

3.3.15 AMBYERVELD

Het plangebied Ambyerveld grenst aan de Molenweg (oostzijde), de Hagenstraat (zuidzijde), de achterzijde van de percelen aan de Ambyerstraat-Noord (westzijde) en de oprit naar het viaduct over de A79 (noordzijde). De gemeente ontwikkelt dit gebied samen met Bouwfonds Ontwikkeling (voorheen: Nouvelle Ontwikkeling). Het gebied biedt ruimte aan 35 bouwkvelds, 22 consumentgerichte vrije sectorwoningen (ontwikkeling door Bouwfonds) en 2 wooncomplexen, allen in het topsegment.

De verkoop van de eerste 27 kvelds is in het najaar van 2013 van start gegaan conform het gemeentelijk verkoopbeleid (gemeentelijke lotingsprocedure en verkoopvoorwaarden). Ondanks de ruime belangstelling waren bij de loting in april 2014 slechts 5 aanmeldingen, waarvan geen heeft geleid tot definitieve verkoop. De combinatie van lotingsprocedure en de gehanteerde verkoopwaarden hebben wellicht geleid tot teveel (financiële) onzekerheid bij potentiële kopers. Derhalve is een pakket van maatregelen vastgesteld om de verkoop vlot te trekken. Deze maatregelen houden in dat er van de lotingsprocedure wordt afgezien (er zal 1 op 1 verkoop plaatsvinden), de verkoopvoorwaarden worden gewijzigd (o.a. de akte, en dus betaling koopsom, passeert ná verlening van de omgevingsvergunning ipv gelijk ná ondertekening van de koopovereenkomst), een tijdelijke korting voor snelle kopers van 10% van de kveldprijs en het opnieuw onder de aandacht brengen van het gebied middels het lanceren van een ontwerpwedstrijd. Inmiddels zijn de verkoopvoorwaarden aangepast, zijn de eerdere belangstellenden hiervan op de hoogte gesteld en is de uitvraag voor de ontwerpwedstrijd gedaan. In maart 2015 worden alle ingediende ontwerpen gepresenteerd zodat potentiële kopers een beter beeld kunnen vormen van de bouw mogelijkheden.



De grondexploitatie is op 24.01.2012 door de raad vastgesteld. Op 03.07.2012 heeft het college de exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en Bouwfonds vastgesteld. Op 10.08.2012 lag er een door beide partijen getekende overeenkomst, waarmee het wettelijk kostenverhaal in het kader van de GREX-wet met betrekking tot de bestemmingsplanwijziging verzekerd werd. Op 18.09.2012 heeft de raad het nieuwe bestemmingsplan Ambyerveld vastgesteld.

Top 3 risico's

#	Omschrijving risico
1	Het programma voor woningen in 2 blokken aan de oostzijde van het plan wordt niet of niet helemaal of later gerealiseerd
2	De uitgifte van de vrije sector kvelds duurt langer dan gepland
3.	Budget plankosten niet toereikend

Het totale risico voor Ambyerveld op basis van de risicoanalyse bedraagt € 556.250



Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2014 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2014. Het reële scenario sluit met een positief resultaat van € 80.000 (eindwaarde). De gronduitgiften staan in dit scenario gepland voor de jaren 2015 tot en met 2017.

Worst case scenario

Voor het plan Ambyerveld is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 4 jaren van het programma vrije sector kavels en de woonblokken aan de oostkant van het plan. Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 4.978.750 op eindwaarde 31.12.2021 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 7% per 01.01.2015 € 3.100.515.

Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 8. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor. De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2015 bedraagt voor het plan Ambyerveld € 1.754.616.

Best case scenario

Tot slot is voor het plan Ambyerveld ook het best case scenario doorgerekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.2017 een overschot van € 930.893. Het overschot bedraagt € 839.612 contante waarde per 1.01.2015.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

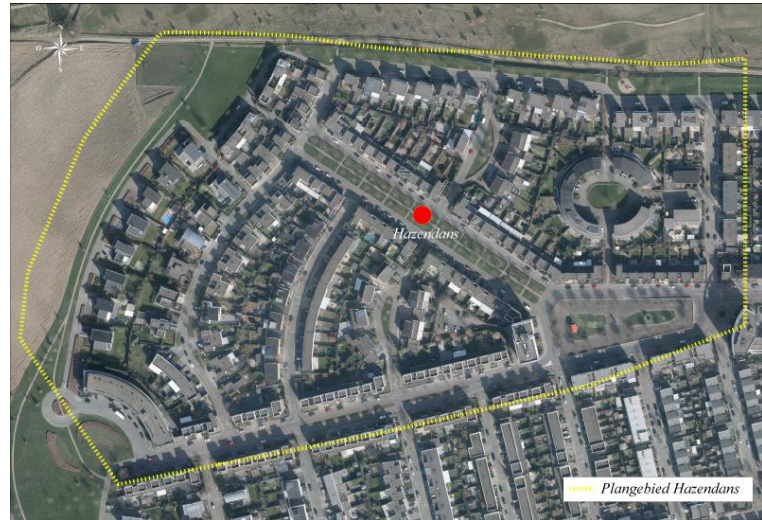
Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Ambyerveld	6.536.834	3.963.381	10.580.215	556.250	60.000

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Ambyerveld	-3.100.515	60.000	839.612

3.3.16 HAZENDANS PARKWIJK

In de jaren negentig is het uitbreidingsproject Hazendans in uitvoering genomen. Het project is gelegen aan de zuidwestische rand van de stad, tegen de Belgische grens en betreft zowel woningbouw en vrije sector kavels, een woonwagenlocatie, als een kleinschalig bedrijventerrein voor het vestigen van een klein bedrijf met wonen. De projectmatige woningbouw is allemaal gerealiseerd, de vrije sectorkavels en de woonwagenlocatie zijn uitgegeven en bebouwd, met uitzondering van een appartementencomplex. Dit appartementencomplex is naar aanleiding van de stedelijke programmering eind 2010 komen te vervallen. Alleen op het kleinschalige bedrijventerrein, oorspronkelijk bijna 1 hectare groot, zijn nog enkele kavels beschikbaar, totaal nog uit te geven 3.279 m². Aangezien alle woningbouw is gerealiseerd en bewoond, is de bijbehorende openbare ruimte aangelegd en overgedragen naar Stadsbeheer. De kosten die nog gemaakt moeten worden hebben betrekking op het woonrijp maken van het bedrijventerrein en de inrichting van de natuurgebieden rondom de nieuwbouwwijk.



Voor het plan Hazendans is geen uitgebreide risicoanalyse uitgevoerd. De verwachting is dat de resultant budgetten van dit plan voldoende zijn om de nog te maken kosten op te vangen. Ook indien de komende tien jaar de uitgifte van de resterende kavels stagneert, is de verwachting dat dit risico binnen de huidige budgetten kan worden opgevangen.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2014. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. Deze grondexploitatie heeft per 31.12.2014 een boekwaarde van – € 794.499. Dit betekent dat er reeds meer opbrengsten zijn gerealiseerd dan dat er kosten zijn gemaakt. De uitgifte van de resterende bedrijfskavels, totaal 3.279 m², is voorzien in de jaren 2015 tot en met 2018. Daarna kan het plan worden afgesloten. Voor dit plan is geen uitgebreide risicoanalyse uitgevoerd.

Worst case scenario

Voor het plan Hazendans is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 4 jaren (uitgifte in 2019 tot en met 2022). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 431.430 op eindwaarde 31.12.2022 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 7% per 01.01.2015 € 251.097.

Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 8. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor. De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2015 bedraagt voor het plan Hazendans € 163.648.



Best case scenario

Als laatste is voor het plan Hazendans ook het best case scenario doorgerekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.2016 een tekort van € 38.865. Het tekort ten opzichte van het reële scenario wordt veroorzaakt door het bijstellen van de rente van 5,8% naar 3,5%. Omdat het plan Hazendans een negatieve boekwaarde heeft, is de rente hier geen kostenpost, maar een opbrengst. Door het naar beneden bijstellen van de rente, wordt de renteopbrengst lager, wat en tekort veroorzaakt. Het tekort bedraagt € 34.721 contante waarde per 1.01.2015.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Hazendans parkwijk	-794.499	pm	pm	PM	0

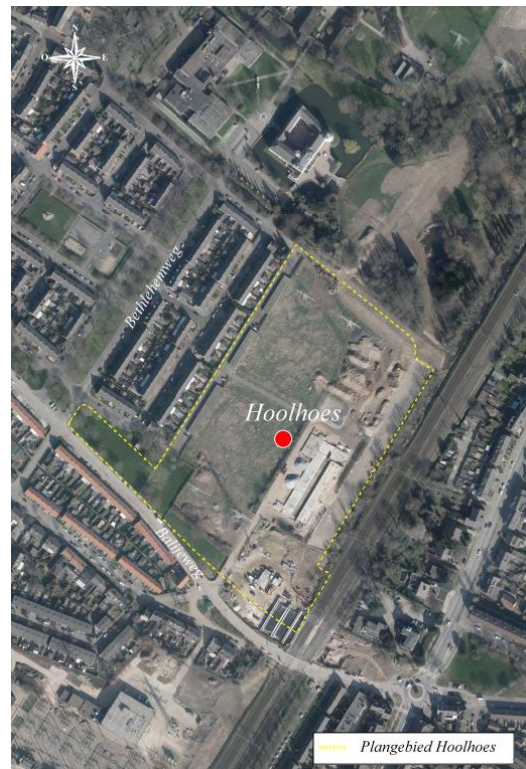
Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Hazendans parkwijk	-251.097	0	-34.721

3.3.17 HOOLHOES

Juni 2015 start volgens plan de nieuwbouw van het Integrale Kindcentrum (IKC) Limmel-Nazareth. Hierin komen de basisschool 't Spoor, de peuterspeelzaal, de buitenschoolse opvang, het jongerenwerk en de jeugdbibliotheek. De opening van de school staat gepland voor september 2016, bij aanvang van het nieuwe schooljaar. Voor deze gebiedsontwikkeling verwerft de gemeente gefaseerd een aantal garages van Servatius aan de Tiberiasstraat, gevolgd door gefaseerde sloop vanaf 2015. Tot fase 1 behoort ook de nieuwbouw door Woonpunt van een supermarkt en andere winkels met daarboven 24 levensloopbestendige appartementen, tegenover het IKC. Voor de ontwikkeling van het gebied achter het IKC en het winkelblok (fase 2 met grondgebonden woningen) voert de gemeente oriënterend overleg met potentiële investeerders. Voor de totale gebiedsontwikkeling is sprake van een risico.

Recent heeft Woonpunt haar totale nieuwbouwportefeuille (incl. Hoolhoes) in tijd vooruit geschoven. Tegelijkertijd heeft Woonpunt het plan Hoolhoes op haar investeringsagenda gehandhaafd; ze kan nu alleen geen concrete datum noemen. Samen met Woonpunt en de betrokken supermarkt wordt de komende peri-





ode onderzocht wat dit voor de ontwikkeling en realisatie betekent. In de hercalculatie ten behoeve van de jaarrekening 2014 is rekening gehouden met bovenstaande planning. Dit betekent dat per ultimo 2020 wordt gerekend op een resultaat van nihil.

Risico's

#	Omschrijving risico
1	Het later realiseren van beoogde grondopbrengsten (o.a. voor supermarkt, winkels en appartementen) kan leiden tot extra rentekosten
2	De afzetbaarheid van huur- en koopwoningen (marktrisico).

Het totale risico voor Hoolhoes op basis van de risicoanalyse bedraagt € 32.500 + PM.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2014. In het reële scenario is er sprake van een op € 0 sluitende grondexploitatie. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2020.

Worst case scenario

Voor het plan Hoolhoes is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 4 jaren (uitgifte tot en met 2024). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 1.840.787 op eindwaarde 31.12.2024 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 7% per 01.01.2015 € 935.763.

Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 8. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor. De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2015 bedraagt voor het plan Hoolhoes € 465.575.

Best case scenario

Als laatste is voor het plan Hoolhoes ook het best case scenario doorgerekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.2020 een overschot van € 148.346. Het overschot bedraagt € 105.770 contante waarde per 1.01.2015.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Hoolhoes	0	3.432.946	3.432.946	32.500 + PM	0

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Hoolhoes	-935.763	0	105.770

3.3.18 BEDRIJVENPARK MAASTRICHT - ZUID

Het bedrijvenpark Maastricht Zuid is gelegen aan de Zuidkant van Maastricht. Het bedrijfsterrein is flexibel ingedeeld. De kavelgroottes starten vanaf 1.500 m². De grondprijzen variëren en zijn afhankelijk van de ligging. Het Noordelijk en Zuidoostelijk plandeel is reeds volledig woonrijp gemaakt. In deze plandelen zijn bijna alle kavels verkocht en bedrijven in functie. Het Zuidelijk plandeel is in 2010 bouwrijp gemaakt. Dit plandeel is in 2014 verder woonrijp gemaakt en zal naar verwachting in 2015 worden opgeleverd. In het Zuidelijk plandeel zijn tot op heden twee kavels verkocht. In 2014 zijn geen kavels verkocht. De totale voorraad nog te verkopen gemeentelijke gronden bedraagt circa 14 hectare.

In 2008 is reeds gesignaleerd dat er sprake was van tegenvallende afzetbaarheid van het bedrijventerrein. Dit had alles te maken met de marktsituatie en de verwachtingen voor de komende jaren. Hierop is destijds geanticipeerd door de uitgiftetermijn te verlengen tot en met 31.12.2025. Gezien de huidige marktsituatie is bij het opstellen van de hercalculatie ten behoeve van de jaarrekening 2014 rekening gehouden met een planningshorizon tot en met 31 december 2025.



Top 5 risico's

Eind 2014 heeft de risicoanalyse van dit plan plaatsgevonden met peildatum 1 januari 2015.

#	Omschrijving risico
1	Afzetrisico. De geraamde opbrengsten worden later gerealiseerd dan gepland. Hierdoor ontstaat renteverlies. Vanaf 2013 is hiermee rekening gehouden in de vorm van het verder in de tijd verschuiven van de opbrengsten. Derhalve is hiervoor geen risicobedrag opgenomen.
2	Overeenkomst en afzetrisico Pegasus. Een eventueel faillissement van Pegasus kan als risico worden aangemerkt. Daarnaast ontstaat renteverlies voor de gemeente als afzetvertraging aan de orde is op de percelen van Pegasus.
3	De ontwikkeling rondom de coffeeshops is onzeker. Er bestaat een risico op (gedeeltelijke) terugkoop van het perceel.
4	Ruimtelijke indeling belemmert afzetmogelijkheden. Bij het ontwerp van het bedrijventerrein is ingezet op hoogwaardige kwaliteit voor met name de percelen langs de Oosterweg (Percelen D). Het strakke beeldkwaliteitsplan beperkt de afzetbaarheid.
5	Coffeeshops. Onduidelijk is hoe belangstellenden reageren op de vestiging van coffeeshops. Afzetrisico neemt toe en mede daardoor negatieve consequenties voor de grondopbrengsten.

Het totale risico voor Bedrijvenpark Maastricht Zuid op basis van de risicoanalyse bedraagt € 1.205.000 + PM.

Doorrekening 3 scenario's



Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2014. Voor het Bedrijvenpark Maastricht Zuid is één totale grondexploitatie opgesteld. In het reële scenario is er sprake van een op € 0 sluitende grondexploitatie. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2025. Het zwaartepunt van de uitgifte is voorzien in de periode 2020-2025.

Worst case scenario

Voor het plan Bedrijvenpark Maastricht Zuid is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 4 jaren (uitgifte tot en met 2029). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 12.455.700 op eindwaarde 31.12.2029. Dit tekort is contant gemaakt met een rentepercentage van 7% per 01.01.2015 € 4.514.518.

Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 8. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend. Daarna is dit effect vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor. De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2015 bedraagt voor het plan Bedrijvenpark Maastricht Zuid € 2.376.170.

Best case scenario

Voor de berekening van het best case scenario gelden de parameters in paragraaf 2.2 uitgaande van een versnelde uitgifte van 2 jaren (uitgifte tot en met 2023). Het overschot bedraagt dan € 3.306.200 op eindwaarde (31.12.2025). Dit is contante waarde per 01.01.2015 een overschot van € 2.264.568.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

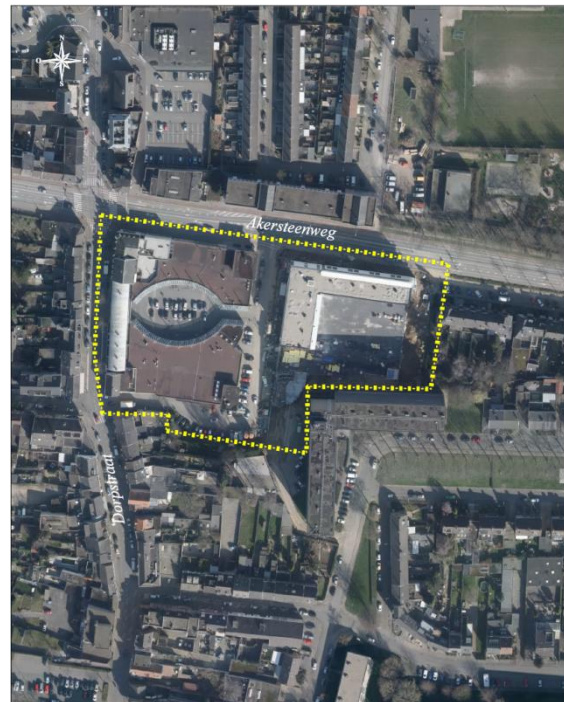
Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	4.377.254	16.770.666	21.147.920	1.205.000 + PM	0

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	-4.514.518	0	2.264.568

3.3.19 HEER TERREIN REKKO

In Heer aan de Akersteenweg hebben investeringsmaatschappij Noord-West en woningcorporatie Maasvallei 2200 m² commercieel en 24 appartementen gerealiseerd. Na een lang en moeizaam ontwikkeltraject, is het complex in mei 2014 in gebruik genomen. Halverwege de ontwikkelfase is een nieuwe keuze gemaakt voor de positionering van het laden en lossen in het gebouw. Verkeerstechnisch was het schier onmogelijk om de voorgestelde toegang via de Dorpstraat daadwerkelijk te gaan gebruiken. Een alternatief werd gevonden aan de Akersteenwegzijde. Dit had tot gevolg dat het aan de nieuwbouwgrenzende gedeelte van de Akersteenweg gereconstrueerd moest worden. Daarnaast verschilt de peilhoogte van het gebouw in verhouding tot het peil van de rijbaan, 60 cm. Hierdoor was het noodzakelijk om de langs het gebouw lopende ondergrondse kabels en leidingen te verdiepen. Het project is nagenoeg afgerond.



Risico's

Omschrijving risico

- 1 De kosten voor het verdiept aanleggen van nutsvoorzieningen onder de reconstructie van de Akersteenweg

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2014. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. Deze grondexploitatie heeft per 31.12.2014 een boekwaarde van - € 308.413. De negatieve boekwaarde wordt veroorzaakt doordat de opbrengsten eerder zijn gerealiseerd dan de kosten zijn gemaakt. Het plan is nagenoeg afgerond en wordt 2015 afgesloten.

Voor dit plan zijn gezien het feit dat het project in 2015 wordt afgesloten geen worst case en best case scenario's doorgerekend.

Samenvatting grondexploitatie

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Heer-terrein Rekko	-308.413	308.413	0	PM	0

3.3.20 GRONDEXPLOITATIEWETINITIATIEVEN

Korte beschrijving

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een onderdeel van deze nieuwe Wro is de Grondexploitatiewet. Met deze Grondexploitatiewet wordt een nieuwe basis gelegd voor privaatrechtelijke overeenkomsten over grondexploitatie tussen gemeenten en particuliere grondeigenaren. De wet kent twee typen overeenkomsten over grondexploitatie:

- Een anterieure overeenkomst wordt gesloten in de beginfase van een project, voordat een bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan is vastgesteld. Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen veel onderhandelingsruimte en zijn niet gebonden aan het publiekrechtelijk kader in de Grondexploitatiewet.
- Posterieure overeenkomsten worden gesloten nadat het exploitatieplan is vastgesteld. Bij deze overeenkomsten is de bewegingsruimte veel kleiner en mogen de gemaakte afspraken niet afwijken van het exploitatieplan.

De gemeente Maastricht heeft tot dusver alleen anterieure overeenkomsten gesloten met particuliere grondeigenaren. Een plan dat een grondexploitatiewet-initiatief betreft, is in exploitatie genomen op het moment dat de anterieure overeenkomst door het college is vastgesteld en het bestemmingsplan (eventueel met bijbehorend exploitatieplan) is vastgesteld. In deze paragraaf worden de projecten waaraan een anterieure overeenkomst ten grondslag ligt, kort toegelicht. Alleen de projecten waarbij het initiatief bij de particuliere grondeigenaar ligt en de gemeente geen of nauwelijks eigendommen heeft binnen het exploitatiegebied, zijn in deze paragraaf opgenomen. Projecten waarvan de gemeente (mede) initiatiefnemer is en/of de gemeente openbare ruimte en/of (bouw)grond in eigendom heeft, zijn opgenomen in de voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk.

In deze paragraaf worden de volgende grondexploitatiewet-initiatieven kort toegelicht

- Demerthof fase 2
- Kommelkwartier - Klevarie
- Lage Barakken 22
- Budgethotel Stationstraat 1ABC
- Wolder – Hoeve Castermans

Er is voor geen van deze plannen een risicoanalyse uitgevoerd. Ook heeft er geen scenariodoorrekening plaatsgevonden. Van deze plannen is alleen een reëel scenario opgesteld, zijnde de grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2014.

3.3.20.1 Demerthof fase 2

Het plan Demerthof fase 2 betreft een initiatief voor de ontwikkeling van een negental grondgebonden woningen. Het plan vormt de tweede fase van het in 2010 opgeleverde eerste fase van het woongebied "Demerthof" in de wijk Heer. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten op 26 mei 2014. De bijdrage voor het gemeentelijke kostenverhaal is via deze overeenkomst geregeld en voldaan. Tijdens de raadsvergadering van 16 sep-





tember 2014 is het bestemmingsplan Demerthof fase 2 vastgesteld. De realisatie en oplevering van het plan is voorzien in 2015.

Voor dit grondexploitatiewet-initiatief is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd. Omdat de ontwikkelaar het gemeentelijk kostenverhaal heeft voldaan, is de boekwaarde van het plan per 31.12.2014 negatief, (-/- € 18.037). Dit betekent dat de reeds gemaakte en de nog te maken kosten volledig zijn afgedekt door de reeds ontvangen opbrengsten.

3.3.20.2 Kommelkwartier - Klevarie

In 2011 is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen Stichting Vivre en de gemeente inzake de herontwikkeling van het Klevarieterrein. Door gewijzigde marktomstandigheden is planvertraging opgetreden en zijn er inmiddels gesprekken gaande over aanpassing van de destijds opgestelde plannen. Recent is een gewijzigd Ontwikkelplan Klevarie d.d. 25 september 2014 ontvangen van Projectontwikkeling Van Wijnen. Dit ontwikkelplan, wat als grondslag dient voor verdere uitwerking van de herontwikkeling, bevat summier gegevens voor wat betreft bouwvolume en indicatieve huur- en koopprijzen. Voor zover mogelijk zal een beoordeling aan de stedelijke woningbouwprogrammering plaats vinden en zal het gewijzigde ontwikkelplan getoetst worden aan de Exploitatie-overeenkomst Klevarie d.d. 12 januari 2011.

In deze overeenkomst is het bouwinitiatief gerangschikt onder de uitzonderingscategorieën van de stedelijke programmering te weten grondgebonden en gestapelde woningen in het topsegment en zorgwoningen volgens het WWZ programma. Gestreefd wordt naar een aanpassing van de exploitatieovereenkomst. Voor dit grondexploitatiewet-initiatief is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd. De boekwaarde per 31.12.2014 is nihil, waardoor het risicobedrag momenteel gering is. Bij het aanpassen van de exploitatieovereenkomst, zal ook het gemeentelijk kostenverhaal opnieuw bekeken worden.

3.3.20.3 Lage Barakken 22

Het plan Lage Barakken 22, gelegen in het stadsdeel Wyck, betreft een initiatief voor de realisatie van 4 grondgebonden stadswoningen met bijbehorende parkeervoorzieningen. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten op 14 juni 2013. De bijdrage voor het gemeentelijke kostenverhaal is via deze overeenkomst geregeld en voldaan. De omgevingsvergunning is in 2014 verleend door de gemeente.

Voor dit grondexploitatiewet-initiatief is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd. Omdat de ontwikkelaar het gemeentelijk kostenverhaal heeft voldaan, is de boekwaarde van het plan per 31.12.2014 negatief, (-/- € 9.144). Dit betekent dat de reeds gemaakte en de nog te maken kosten volledig zijn afgedekt door de reeds ontvangen opbrengsten.

3.3.20.4 Budgethotel Stationsstraat 1ABC

Het plan Budgethotel Stationsstraat betreft een initiatief voor de ontwikkeling van een budgethotel ter plaatse van hoek Stationsstraat 1-3 / Stationsplein 1ABC (fase 1) en Spoorweglaan 1 (fase 1) en de realisering van een dependance op een nader door de ontwikkelaar te bepalen plaats in de wijk Wyck (fase 2). De nu aan de orde zijnde fase 1 betreft de realisatie van 60 kamers. Fase 2 heeft betrekking op een twintigtal kamers. Het plan betreft een private ontwikkeling die de ontwikkelaar geheel op eigen grond en voor zijn rekening zal ontwikkelen. Met de ontwikkelaar is voor fase 1 een anterieure overeenkomst gesloten op 12 december 2013. De bijdrage voor het gemeentelijke kostenverhaal is via deze overeenkomst geregeld en voldaan. Het betreft uitsluitend een overeenkomst voor het Budgethotel fase 1. Voor fase 2 dient een separate anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar te worden gesloten. De omgevingsvergunning inclusief het projectafwijkingbesluit ten behoeve van het Budgethotel Stationsstraat fase 1 is gedurende 2014 door de gemeente verleend. De oplevering van het budgethotel fase 1 is voorzien in 2015.



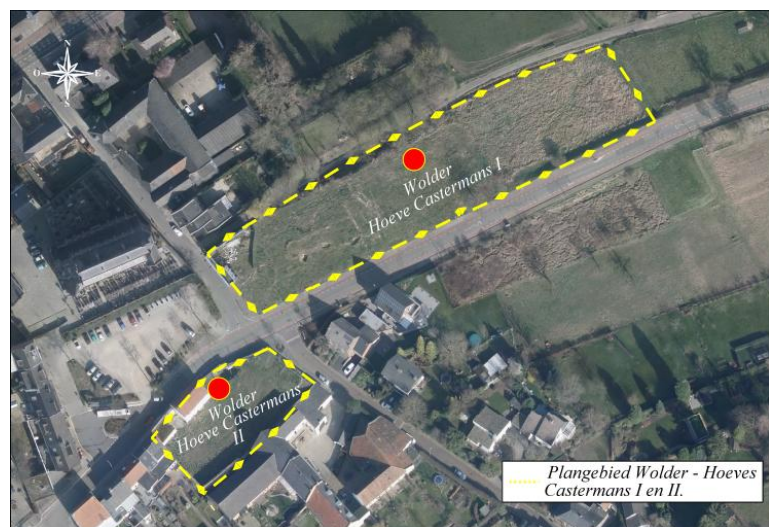
Voor dit grondexploitatiewet-initiatief is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd. Omdat de ontwikkelaar het gemeentelijk kostenverhaal heeft voldaan, is de boekwaarde van het plan per 31.12.2014 negatief, (-/- € 16.834). Dit betekent dat de reeds gemaakte en de nog te maken kosten volledig zijn afgedekt door de reeds ontvangen opbrengsten.

Voor dit grondexploitatiewet-initiatief is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd. Omdat de ontwikkelaar het gemeentelijk kostenverhaal heeft voldaan, is de boekwaarde van het plan per 31.12.2014 negatief, (-/- € 16.834). Dit betekent dat de reeds gemaakte en de nog te maken kosten volledig zijn afgedekt door de reeds ontvangen opbrengsten.

3.3.20.5 Wolder – Hoeve Castermans

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

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





In het plan zijn geen openbare ruimte(n) en / of openbaar toegankelijke ruimte(n) verwerkt. Voor de realisatie van het plan heeft Servatius een kleine strook grond nodig die eigendom is van de gemeente. Daarnaast levert Servatius een kleine strook grond aan de gemeente als compensatie. In september 2010 is de anterieure overeenkomst getekend met de initiatiefnemer Servatius, heeft het college de overeenkomst vastgesteld en is het gemeentelijk kostenverhaal door Servatius voldaan. Aansluitend is het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan is nog niet door Servatius gerealiseerd.

Voor dit plan is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd. Omdat Servatius het gemeentelijk kostenverhaal heeft voldaan, is de boekwaarde van het plan per 31.12.2014 negatief, zijnde - € 9.488. Dit betekent dat de reeds gemaakte kosten volledig zijn afgedekt door de reeds ontvangen opbrengsten. Daarnaast heeft Servatius nog een waarborgsom afgedragen.

3.3.20.6 Samenvatting grondexploitatie wet initiatieven

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Demerhof fase 2	-18.037			0	0
Kommelkwartier - Klevarie	0			0	0
Lage Barakken 22	-9.144			0	0
Budgethotel Stationstraat 1 ABC	-16.834			0	0
Wolder Hoeve Castermans	-9.488			0	0
TOTAAL	-53.503	193.820	140.317	0	0

3.4 Resultaten en conclusies

3.4.1 Resultaten

In onderstaande tabel de totalen van de grondexploitaties van bouwgrondexploitatie plannen in exploitatie.

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat reële scenario (CW)
Geusselt	8.182.666			1.463.870	0
Randwyck Noord	1.739.995			680.000 + PM	0
Beatrixhaven deelplan 2 + 3	-2.577.027			182.500 + PM	0
Beatrixhaven – Middengebied	2.854.084			353.750 + PM	0
Beatrixhaven – SBF terrein	272.580			95.200 + PM	0
Brusselsepoort - winkelcentrum	0			97.750	-5.194
Caberg - Malpertuis	0			0	0
Limmel - Sareptaplein	-234.303			188.718	0
Malberg – Herstructurering	96.360			0	0
Mariaberg – Trichterveld	-642.001			10.000 + PM	0
Wittevrouwenveld - Essenterrein	1.966.903			PM	0
Randwyck Zuid - bedrijfsterreinen	-451.576			0	0
A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots	-137.904			25.000 + PM	0



Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat reële scena- rio (CW)
A2 – verwerving en tijd. exploitatie A2-appartementen	10.088			0	0
A2 – verwerving en tijd. exploitatie overige objecten	953.453			0	0
Heugemerveld	-1.089.251			86.250	0
Amby - Hagerhof	-804.456			77.500	0
Ambyerveld	6.536.834			556.250	60.000
Hazendans parkwijk	-794.499			PM	0
Hoolhoes	0			32.500 +PM	0
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	4.377.254			1.205.000 +PM	0
Heer – terrein Rekko	-308.413			PM	0
Grondexploitatiewetinitiatieven	-53.503			0	0
TOTAAL	19.897.285	65.998.122	80.193.663	5.054.288 + PM	54.806

Het totale risicovolume zoals is weergegeven in bovenstaande tabel, zijnde € 5,05 mln. + PM, is in het reële scenario afgedekt.

Onderstaande tabel geeft de totalen van de drie doorgerekende scenario's van bouwgrondexploitatie plannen in exploitatie.

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Geusselt	-2.332.825	0	1.791.696
Randwyck Noord	-2.355.874	0	1.926.713
Beatrixhaven deelplan 2 + 3	0	0	0
Beatrixhaven – Middengebied	-1.420.764	0	389.031
Beatrixhaven – SBF terrein	-387.449	0	86.459
Brusselsepoort - winkelcentrum	-93.983	-5.194	-2.366
Caberg - Malpertuis	-642.709	0	131.817
Limmel - Sareptaplein	-83.038	0	-5.207
Malberg – Herstructurering	-131.154	0	56.878
Mariaberg – Trichterveld	60.073	0	34.985
Wittevrouwenveld - Essentterrein	-621.268	0	359.426
Randwyck Zuid - bedrijfsterreinen	0	0	0
A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots	0	0	0
A2 – verwerving en tijd. exploitatie A2-appartementen	0	0	0
A2 – verwerving en tijd. exploitatie overige objecten	0	0	0
Heugemerveld	-16.854	0	-43.871
Amby - Hagerhof	-13.711	0	13.886
Ambyerveld	-3.100.515	60.000	839.612
Hazendans parkwijk	-251.097	0	-34.721
Hoolhoes	-935.763	0	105.770
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	-4.514.518	0	2.264.568
Heer – terrein Rekko	0	0	0
Grondexploitatiewetinitiatieven	0	0	0
TOTAAL	-16.841.449	54.806	7.914.676



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

Omschrijving	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2015
Geusselt	-972.631
Randwyck Noord	-1.323.880
Beatrixhaven deelplan 2 + 3	0
Beatrixhaven – Middengebied	-496.783
Beatrixhaven – SBF terrein	-201.066
Brusselsepoort - winkelcentrum	-40.679
Caberg - Malpertuis	-312.973
Limmel - Sareptaplein	-46.135
Malberg – Herstructurering	-88.360
Mariaberg – Trichterveld	13.769
Wittevrouwenveld - Essentterrein	-368.185
Randwyck Zuid - bedrijfsterreinen	0
A2	0
Heugemerveld	-4.531
Amby - Hagerhof	-3.492
Ambyerveld	-1.754.616
Hazendans parkwijk	-163.648
Hoolhoes	-465.575
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	-2.376.170
Heer – terrein Rekko	0
TOTAAL benodigde weerstandscapaciteit BGE plannen in exploitatie	-8.604.955

De totaal benodigde weerstandscapaciteit BGE plannen in exploitatie bedraagt:

- Doorrekening reële scenario	€ 0
- Doorrekening worst case scenario	<u>€ 8.604.955</u>
Totaal benodigde weerstandscapaciteit	€ 8.604.955

3.4.2 Trends en aandachtspunten

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

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

Ad 1 De uitgifte van (bouwrijpe) gronden wordt bij vaststelling van de grondexploitatie in de tijd weggezet. Een vertraging van de uitgifte heeft hierbij extra rentekosten tot gevolg. Mede door de economische crisis en de verwachte stagnatie van de bevolkingsgroei (bevolkingskrimp) in Limburg is voor een aantal plannen bij de stedelijke herprogrammering in 2010 het programma al bijgesteld (deel van het programma is geschrapt, deel is in tijd naar achteren geschoven).

Door de aanhoudende crisis (langer dan in 2010 werd verwacht) is de verwachting dat de afzet van met name woningbouwgrond en bouwgrond voor kantoren nog verder vertraagt. Bouwgrond voor



bedrijventerreinen had hier vooralsnog in iets mindere mate last van, maar ook hier blijft een risico van stagnatie in de uitgifte aanwezig.

Door de doorrekening van de drie scenario's is dit risico ook als generiek risico aangeduid. Dit risico blijft 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 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. 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 veel 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. Bij de invoering van de grondexploitatiewet is in 2009 een concept ministeriële regeling plankosten exploitatieplan opgesteld en in omloop gebracht. Ondanks dat deze regeling tot heden nog geen definitieve status heeft, fungeert deze plankostenscan als hulpmiddel voor het bepalen van de (interne) advies- en begeleidingskosten bij nieuw vast te stellen grondexploitaties. Toch kan het nog voorkomen dat een overschrijding van deze kosten aan de orde is. Deze overschrijding kan een aantal oorzaken hebben:

- Zo kunnen plannen een langere doorlooptijd hebben dan gepland (mede omdat de economische crisis langer duurt dan verwacht) 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.
- De toenemende onzekerheid omtrent de realisatie van projecten, evenals de terugtrekkende bewegingen die de marktpartijen maken (mede als gevolg van de economische crisis) 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;
- Onvoldoende expertise bij het opstellen van bestekken en ramingen (bijvoorbeeld bij uitbesteding aan externe bureaus) waardoor ondermaatse bestekken worden geleverd;
- 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.)

Met name de eerste twee oorzaken kunnen (deels) voorkomen worden. Door voor vaststelling van de grondexploitatie een verkennend en bij verdachte locaties eventueel aanvullend bodemonderzoek



binnen het plangebied te laten uitvoeren. Natuurlijk kan, ondanks bodemonderzoek, toch iets over het hoofd worden gezien, maar de kans is natuurlijk aanzienlijk kleiner dan zonder bodemonderzoek. Door het opstellen van een goed bestek (onderbouwd met gedegen onderzoek) kan tijdens de uitvoering onnodig meerwerk (vaak tegen hoge verrekenprijzen) worden voorkomen. Ook het (tijdig) uitvoeren van onderzoeken, het juist ramen van kosten en het opstellen van goede bestekken blijft een aandachtspunt.

3.4.3 Conclusies

Op basis van het reële scenario blijkt er op basis van de doorrekening van plannen in exploitatie nauwelijks tekort. Op basis van het worst case scenario wordt het tekort van de plannen € 16,84 mln. Dit is tevens gelijk aan het verschil tussen het worst case en reële scenario.

De benodigde weerstandscapaciteit voor de plannen in exploitatie is bepaald op € 8,6 mln. Dit bedrag wordt meegenomen voor het bepalen van de totale benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties en het weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 8).

Voorts blijft het een aandachtspunt om de risicoanalyses in een eerdere fase dan de uitvoeringsfase (dit is de fase waarin plannen in exploitatie zich bevinden) toe te passen. Door ook in de eerdere fases risicoanalyses uit te voeren, kunnen de risico's eerder en beter worden ingeschat, eerder beheersmaatregelen worden getroffen, waardoor het risico kan worden teruggebracht. Voor toekomstige planontwikkelingen (lees plannen in ontwikkeling) zou bij de opstart van elke fase (initiatiefase tot en met ontwerpfase) een risicoanalyse moeten worden uitgevoerd.



4. BOUWPROJECTEN

4.1 Inleiding

Bouwprojecten zijn projecten, niet zijnde grondexploitaties, waarvan het financieel kader bestuurlijk is vastgesteld. Bij bouwprojecten zijn de opstallen eigendom van de gemeente Maastricht.

In de MPG 2013 waren er een zestal onroerende zaken die als bouwproject waren aangemerkt. Bij de jaarrekening 2014 zijn vier van deze zes bouwprojecten afgesloten, nadat de oplevering in 2014 heeft plaatsgevonden. In 2014 is nog één nieuw bouwproject financieel vastgesteld.

Per 01.10.2015 zijn er een drietal onroerende zaken die als bouwproject zijn aangemerkt:

- Timmerfabriek
- Restauratie Stadhuis
- Sporthal Geusselt nieuwbouw

In dit hoofdstuk worden voor de risicoanalyse van de bouwprojecten:

- de plannen en de resultaten van de risicodoorrekening toegelicht,
- een top 5 risico's van de plannen gegeven en
- de resultaten en conclusies weergegeven.

4.2 Uitgangspunten

In de MPG 2013 waren in het kader van de risicodoorrekening van de bouwprojecten een tweetal projecten geselecteerd, waarvan de inschatting was dat zij gezamenlijk circa 80% van de risico's van alle bouwprojecten weerspiegelen. In de MPG 2014 is van alle bouwprojecten een risicoanalyse uitgevoerd.

Voor deze projecten is in het kader van deze 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 plannen in exploitatie.

Voor de bouwprojecten worden geen drie scenario's doorgerekend, zoals dit bij de bouwgrondexploitatie plannen is gedaan. De reden hiervoor is dat er voor de bouwprojecten minder gemakkelijk generieke parameters te definiëren zijn, zoals bij de plannen in exploitatie. Zo is er voor Timmerfabriek een aparte afspraak gemaakt (en bevestigd door een raadsbesluit) met betrekking tot te hanteren rentepercentages (4% bij de Timmerfabriek). Ook voor de opbrengsten van bouwprojecten zijn reeds afspraken vastgelegd (o.a. subsidies, gemeentelijke bijdragen, bijdragen uit andere projecten, lange termijn huurcontracten), waardoor indexering, maar ook vertraging van de opbrengsten niet meer van toepassing is.

Voor een gedetailleerde toelichting over de uitgangspunten en parameters wordt verwezen naar het hoofdstuk 2 van deze MPG.



4.3 Toelichting, resultaten en top 5 risico's geselecteerde projecten

4.3.1 TIMMERFABRIEK

In het plangebied Timmerfabriek aan de Boschstraat 5-7 wordt in de voormalige Sphinxpanden een cultureel cluster gevormd. In oktober 2014 heeft de gemeenteraad een gewijzigd plan voor de Timmerfabriek vastgesteld waarbij de huisvesting van filmhuis Lumière en Bureau Europa ongewijzigd blijft. Significante wijziging is de realisatie van een grote popvoorziening en het annuleren van de huisvesting van Toneelgroep Maastricht in het plangebied. Het totale beschikbare krediet bedraagt volgens raadsbesluit € 27,7 miljoen. In de kostenraming is een post onvoorzien / risico / indexering opgenomen. Eveneens opgenomen is een post voor gemeentelijke advies- en begeleidingskosten.



Inmiddels heeft zich in het gedeelte voor het filmhuis een omvangrijke asbestvervuiling gemanifesteerd. Het betrof met asbest vervuilde puin en er bleek meer asbest in het pand aanwezig dan uit het eerste indicatieve asbestonderzoek gebleken is. De totale kostenpost is nu geraamd op € 396.000, maar zal nog verder oplopen door een nieuw gevonden vervuiling. Asbest- en bodemverontreiniging zijn eerder als PM-posten opgenomen. De kosten van de asbestsanering worden ten laste van de post onvoorzien van dit projectdeel gebracht. De spanning op de post onvoorzien die dat tot gevolg heeft is niet in verhouding tot het stadium waarin het project zich bevindt.

Daarnaast blijkt de staat van de te renoveren staalconstructie in zeer slechte staat te zijn. Zodanig slecht dat gedeeltelijke vervanging aan de orde is. De financiële consequenties hiervan zijn nog niet inzichtelijk.

International Student Club

Medio februari 2015 hebben de gemeente en Universiteit Maastricht een intentie-overeenkomst getekend om de uitwerking van een International Student Club in de Timmerfabriek Zuid verder op te pakken. Met de huuropbrengst kan een deel van de taakstelling onder risico nummer 5 worden ingevuld. De geraamde investering bedraagt € 0,8 - € 1,0 mln. Over de verdeling van kosten wordt nog gesproken met de UM.

Top 5 risico's

#	Omschrijving risico
1	Bodemstabiliteit. Twee filmzalen van Lumière worden ondergronds gerealiseerd. Hierdoor wordt een watervoerende laag in de ondergrond doorbroken. In het bestek zijn inmiddels al maatregelen opgenomen. Echter door de bouwperiode (wintermaanden, verhoogde waterstand Bassin) kunnen aanvullende maatregelen nodig zijn.
2	Energievoorziening. De plannen zijn uitgegaan van een energievoorziening vanuit de energiecentrale gelegen aan de zogenaamde binnencourt. De kosten voor het aanleggen van het hiervoor benodigde kabel- en leidingtracé door de binnencours en door onder de entree trappartij ten laste komen van het project tramtracé Maastricht-Hasselt omdat het omleggen voor de tram nodig zou zijn. Waarschijnlijk is omleggen van de leidingen niet nodig waardoor er een andere energie-



#	Omschrijving risico
	aansluiting voor Lumière georganiseerd moet worden.
3	Archeologie. Het bouwdeel waar Muziekgieterij gerealiseerd wordt ligt op de locatie van de voormalige Boschpoort. Bij archeologische vondsten moet rekening worden gehouden met meerkosten voor onderzoek.
4	Indien in de exploitatiefase geen BTW belaste verhuring plaatsvindt zal de BTW op de exploitatielasten en aanvangsinvestering van dat bouwdeel niet verrekenbaar zijn. Dit risico kan zich met name manifesteren in de Muziegieterij, expositieruimten en de Toonzaal.
5	Taakstellende huuropbrengst Timmerfabriek Zuid. In de raadsnota van oktober 2014 is een taakstellende huuropbrengst van € 100.000 opgenomen voor het zuidelijk deel van de Timmerfabriek.

Het totale risico voor Timmerfabriek op basis van de risicoanalyse bedraagt € 775.000 + PM (planologische procedures, EFRO-subsidie) exclusief bovengenoemde asbest/bodemsanering en exclusief een reguliere post onvoorzien zoals in bouwprojecten te doen gebruikelijk.

Samenvatting

	boekwaarde 31-12-2014	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reël scenario resultaat (CW)
Timmerfabriek	113.540	19.638.095	19.751.635	775.000 + PM	0

4.3.2 RESTAURATIE STADHUIS

Bij de voorbereiding van de restauratie van het stadhuis, waartoe in mei 2011 door het college is besloten, zijn enkele urgente werkzaamheden naar voren gehaald. Daarom heeft het college in mei 2012 besloten tot uitvoering van de eerste tranche aan (urgente) werkzaamheden, waarbij tevens het voorbereiden van de Europese aanbesteding van de architect is opgepakt. Hiervoor is een krediet van € 200.000 ter beschikking gesteld uit het cofinancieringsfonds. In 2014 is bij de behandeling van de kaderbrief 2014 en de programmabegroting 2015 nog een voorbereidingskrediet van € 100.000 hier aan toegevoegd (dekking via cofinancieringsfonds), dit voor het uitwerken van de mogelijke varianten (waaronder een minimale instandhoudingvariant) met betrekking tot de restauratie van de monumentale onderdelen en het toekomstig gebruik van het stadhuis. Daarnaast is in april 2013 door het college besloten aanvullende middelen beschikbaar te stellen ten bedrage van € 210.000 (dekking via cofinancieringsfonds) vanwege een uitbreiding van de restauratiewerkzaamheden (tweede tranche) door een toegekende provinciale subsidie van € 200.000. Definitieve subsidieafrekening met de provincie zal medio 2015 plaats vinden.





De (reeds in 2013 op basis van subsidie gestarte) werkzaamheden aan wandtapijten, de gewelfschildering boven het balkon, het herstel van de vloer in de hal en een proefrestauratie van een goudleerpaneel zijn in 2014 afgerond. Daarnaast is in 2014 door de architect de planvorming omtrent de restauratie en het toekomstig gebruik van het Stadhuis afgerond. Het voorlopig ontwerp houdt tevens een aanpassing van de functionaliteit in, zodat een goed werkklimaat ontstaat in een historische omgeving, waarbij de publieke toegankelijkheid vergroot zal worden. Om prioriteiten te kunnen stellen, is een onderscheid gemaakt tussen instandhouding, verbouw, cultureel erfgoed en interieur. Ten aanzien van instandhouding is uit aanvullend onderzoek gebleken dat herstel van de balkkoppen van de tweede verdiepingvloer op korte termijn noodzakelijk is. De restauratie van het verdere interieur en het aanpassen van de functionaliteit zal, mede in relatie tot de thans beschikbare financiële middelen, niet verder worden opgepakt. Wel is de voorbereiding van het vervangen van de balkkoppen gestart. Hiervoor is, in de door de raad in oktober 2014 vastgestelde programmabegroting 2015, een krediet van € 1.500.000 beschikbaar gesteld (dekking via verhoging huurprijs stadhuis). Bij het vervangen van de balkkoppen in het stadhuis is het nodig het bestuur tijdelijk te verplaatsen. Over deze alternatieve huisvesting is nog nadere besluitvorming nodig.

In de risicoanalyse zijn een aantal risico's opgenomen die niet rechtstreeks het gevolg zijn van de uit te voeren werkzaamheden, maar wel invloed hebben op de uit te voeren werkzaamheden en de huidige toestand van het pand. Deze risico's zijn in de risicoanalyse niet gekwantificeerd, maar als PM opgenomen. Omdat de risico's niet het gevolg zijn van dit project, zijn ze ook niet meegenomen in de top risico's.

Top 2 risico's

#	Omschrijving risico
1	In het budget is geen rekening gehouden met rentekosten, waarvan sprake is op het moment dat de kosten voor de baten gaan.
2	Door ouderdom gebouw is het moeilijk vooraf in te schatten wat de kosten zullen zijn. Gevolg is budgetoverschrijding waarvoor geen dekking is

Het totale risico voor het Stadhuis op basis van de risicoanalyse bedraagt € 41.250 + PM.

Samenvatting

	boekwaarde 31-12-2014	nog te ma- ken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Restauratie Stadhuis	0	144.203	144.203	0	0
Stadhuis balkkoppen	23.856	1.476.144	1.500.000	41.250 + PM	0



4.3.3 SPORThAL GEUSSELT NIEUWBOUW

In de begroting 2013 heeft de Raad ingestemd met de realisatie van een multidisciplinaire sporthal. Bij de uitwerking van de plannen diende rekening te worden gehouden met de nieuwe gemeentelijke taken in het kader van WMO 2015 (o.a. meer mogelijkheden tot ontmoeting en mogelijk maken aangepast sporten).

Hiertoe is op 18.02.2014 het functioneel programma van eisen – rekening houdend met de nieuwe taken van de gemeente in het kader van de WMO 2015 middels de toevoeging van een fysio/fitnessvoorziening - inclusief het bijbehorend budget voor de nieuwbouw van de sporthal Geusselt vastgesteld. Het budget bedraagt € 6,91 mln. exclusief de fysio/fitnessvoorziening.



Zoals in het raadsvoorstel is aangegeven, is de fysio-fitness een commerciële activiteit welke onder normale omstandigheden uit een kostendekkende huur terugverdiend moet worden. Omdat we hier echter met een specifieke opzet te maken hebben met een op WMO gerichte activiteiten, is een kostendekkende exploitatie niet mogelijk. Daarom heeft de raad ingestemd met een investering van € 1,5 mln. in fysio-fitness, waarvan eenmalig € 0,4 mln. betaald wordt uit WMO middelen. Het resterende bedrag € 1,1 mln. dient middels kostendekkende verhuur terugverdiend worden.

Eind 2014 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. De verwachting is dat het bestemmingsplan in het tweede kwartaal van 2015 wordt vastgesteld. In de eerste helft van 2015 wordt het definitief ontwerp en aansluitend het bestek met tekeningen opgesteld, zodat medio 2015 de aanbesteding van de aannemer kan worden opgestart. De verwachting is dat in het najaar van 2015 kan worden gestart met de nieuwbouw en dat de sporthal eind 2016 kan worden opgeleverd en in gebruik kan worden genomen.

Begin 2015 is de risicoanalyse van het bouwproject sporthal Geusselt opgesteld, waarbij onderstaand de top 5 risico's zijn weergegeven.

Begin 2015 is de risicoanalyse van het bouwproject sporthal Geusselt opgesteld, waarbij onderstaand de top 5 risico's zijn weergegeven.

Top 5 risico's:

#	Omschrijving risico
1	Als gevolg van agressieve grondhouding tijdens uitvoering (claimcultuur) meerwerken welke budgetoverschrijding met zich mee brengen
2	Als gevolg van marktsituatie is er een gerede kans op bezwaren in het kader van de aanbestedingsprocedure met betrekking tot de selectie van de uitvoerend aannemer.
3	Het beperkte werkterrein (handhaven platanen, bestemmingsplantechnische randvoorwaarden, stedenbouwkundige randvoorwaarden), kan sterk kostenverhogend werken (risico op fysieke schade belendingen groot, kosten inzet personeel & materieel).
4	Vertragingskosten a.g.v. onduidelijkheden exacte grondwaterstand (a.g.v. o.a. tunnelbouw en onttrekken grondwater omliggende bebouwing)
5	Vertragingskosten a.g.v. ontbreken /zoeken invulling Sport-zorgarrangementen

Het totale risico voor de nieuwbouw sporthal Geusselt bedraagt op basis van de risicoanalyse € 639.000. Dit bedrag is exclusief het BTW-risico als gevolg van veranderde wet- en regelgeving (momenteel ligt er een voornemen om een wetswijziging in te dienen, om het verhuren van accommodaties ter gelegenheid van sporten door de gemeente vrij te stellen van omzetbelasting. Dit heeft tot



gevolg dat de omzetbelasting op de investeringen niet meer terugvorderbaar, noch compensabel is, waardoor de BTW over de gehele investeringen als kostenpost moet worden aangemerkt. In het vastgesteld budget is hiermee geen rekening gehouden.

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde opstalexploitatie zoals is opgenomen in de jaarrekening 2014. De dekking is niet voldoende om de risico's uit de risicoanalyse op te vangen, waardoor een tekort op de opstalexploitatie ontstaat.

Het totale tekort op de opstalexploitatie bedraagt € 284.000 op eindwaarde (31.12.2016); dit is € 254.000 per 01.01.2015. Dit tekort wordt mede veroorzaakt doordat de post loon- en prijsstijgingen hoger is ingeschat dan voorzien in het budget. Tevens is op basis van de vigerende wet- en regelgeving een lager percentage van de BTW verrekenbaar als bij de budgetvaststelling was aangenomen.

Het BTW-risico als gevolg van de mogelijke gewijzigde wet- en regelgeving bedraagt circa € 0,9 mln.

Het door de raad vastgestelde budget van € 6,91 mln. maakt onderdeel uit van het bij de programmabegroting 2014 beschikbaar gestelde bedrag van € 7,9 mln. MJIP-gelden voor de nieuwbouw sporthal Geusselt. De extra € 1 mln. MJIP dient als opvang voor het geraamde tekort en het mogelijke BTW-risico als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving.

Bij het vaststellen van het definitief ontwerp wordt een nieuwe begroting opgesteld. Zowel het definitief ontwerp als de begroting worden ter vaststelling aan (college en) raad voorgelegd. Eventuele consequenties voor het budget worden hierin meegenomen.

Samenvatting

	boekwaarde 31-12-2014	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Sporthal Geusselt	0	8.515.284	8.231.285	609.000	-283.999

4.4 Resultaten en conclusies

	boekwaarde 31-12-2014	nog te ma- ken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Timmerfabriek	113.540	19.638.095	19.751.635	775.000 + PM	0
Restauratie Stadhuis	23.856	1.620.347	1.644.203	41.250 + PM	0
Sporthal Geusselt	0	8.515.284	8.231.285	609.000	-283.999
TOTAAL	137.396	29.773.726	29.627.123	1.425.250 + PM	-283.999

In deze MPGCV zijn per 01.01.2015 nog drie bouwprojecten in exploitatie. Hierdoor is het wederom lastig om trends en aandachtspunten te definiëren. Wat wel opvalt is dat de post onvoorzien vaak de sluitpost is bij het opstellen van de raming. Hierdoor wordt deze post onvoorzien vaak wat krap begroot. Een oplossing is dat bij toekomstige bouwprojecten het risicobedrag van de risicoanalyse als post onvoorzien wordt opgenomen.



De benodigde weerstandscapaciteit voor de bouwprojecten is gelijk aan het resultaat van het reële scenario en dit is per 31.12.2014 bepaald op een tekort van € 284.000. Dit bedrag wordt meegenomen voor het bepalen van de totale benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties en het weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 8).



5. BOUWGRONDEXPLOITATIE: PLANNEN IN ONTWIKKELING (NIEGG)

5.1 Inleiding

Plannen in ontwikkeling, ook wel genoemd Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG), zijn alle plannen bouwgrondexploitatie waarvan het programmatisch en financieel kader (nog) NIET bestuurlijk is vastgesteld. Plannen in ontwikkeling bevinden zich in de fase waarin de haalbaarheid in de breedste zin van het woord wordt onderzocht.

Een project doorloopt van begin tot eind een vijftal fases:

1. initiatieffase
2. plandefinitiefase
3. ontwerpfase
4. uitvoeringsfase
5. beheersfase

Plannen in ontwikkeling kunnen zich bevinden in de eerste initiatieffase tot aan het moment waarop het project vanuit de voorraad in uitvoering wordt genomen (de uitvoeringsfase).

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 in ontwikkeling 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 plannen in ontwikkeling is in de meeste gevallen wel vooraf een budget vastgesteld. Dit gebeurt doorgaans via een door het bestuur vastgesteld voorbereidingskrediet of bestuurlijke toestemming om gebruik te maken van het pro actieve verwervingskrediet.

Daarnaast is er nog een categorie plannen in ontwikkeling, de zogenaamde grondexploitatiewet-initiatieven. Bij deze initiatieven is bestuurlijk besloten medewerking te verlenen aan de planontwikkeling van een initiatiefnemer. Er is echter nog geen anterieure overeenkomst gesloten die regelt dat alle gemeentelijke kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

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

- de plannen en de resultaten van de risicodoorrekening toegelicht,
- een top 5 risico's van de plannen gegeven en
- de resultaten en conclusies weergegeven



5.2 Uitgangspunten

In de MPG 2013 waren in het kader van de risicodoorrekening van de plannen in ontwikkeling vooraf een aantal plannen geselecteerd. De selectie betrof de actuele gebiedsontwikkelingen (brandpunten, zie ook paragraaf 3.2) die momenteel volop in ontwikkeling zijn en waarvan de inschatting is dat deze binnen afzienbare tijd (binnen 2 jaren) in exploitatie kunnen worden genomen (of in ieder geval deelplannen in exploitatie kunnen worden genomen).

In de MPG 2014 is voor alle plannen in ontwikkeling een risicoanalyse opgesteld. Voor deze plannen zijn in het kader van deze MPG de volgende onderwerpen doorgerekend:

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

Van alle plannen in ontwikkeling is een globale inventarisatie gedaan naar de potentiële risico's op basis van de huidige stand van zaken.

Plannen in ontwikkeling met een negatieve boekwaarde (meer inkomsten dan uitgaven) vormen een aparte groep. Het betreft hier plannen die reeds meer opbrengsten hebben ontvangen, dan dat er kosten zijn gemaakt. Omdat daardoor de boekwaarde negatief is, zou de verwachting gewekt worden dat er geen risico is en dat bij geen doorgang, deze plannen zelfs een winstpotentie hebben. Dit is echter voorbarig, aangezien er voorwaarden aan de reeds ontvangen opbrengsten kunnen zijn gesteld (bijvoorbeeld terugbetaling bij geen doorgang, eventueel met rente). Deze voorwaarden moeten worden meegenomen bij de risicobeoordeling.

Omdat de plannen in ontwikkeling nog geen vastgesteld financieel kader hebben en hiermee dus ook nog geen vast omlijnd te realiseren programma kennen, worden van deze plannen geen drie scenario's doorgerekend.

De risicoanalyse van de plannen in ontwikkeling 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 een betreffend plan, voldoende dekking zijn, die minimaal gelijk is aan de hoogte van het risicobedrag.

Voor een gedetailleerde toelichting over de uitgangspunten en parameters wordt verwezen naar het hoofdstuk 2 van deze MPG.

5.3 Toelichting, resultaten en top 5 risico's geselecteerde projecten

5.3.1 GEBIEDSONTWIKKELING NOORDOOST

De gebiedsontwikkeling Noordoost heeft betrekking op de wijken Limmel, Nazareth, Wittevrouwenveld en Wyckerpoort. Op 23.02.2010 heeft de gemeenteraad het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Limmel / Nazareth en het WOP Wittevrouwenveld / Wyckerpoort vastgesteld. Het doel van de Wijkontwikkelingsplannen is om de betreffende wijken in tien jaar tijd om te vormen tot vitale en leefbare wijken. Met de vaststelling van de WOP's is ook het budgettaire kader voor de gebiedsontwikkeling Noordoost voor de periode 2010-2020 vastgesteld.

Het financieel kader voor de ruimtelijke verandering voor de periode 2010-2020 is vastgesteld op totaal afgerond € 65 mln., waarbij dekking plaatsvindt door gemeente € 15 mln., corporaties € 15 mln., overig € 20 mln. en tot slot rendabele investeringen van € 15 mln. De opstalontwikkeling vindt (m.u.v. de IKC's) plaats voor rekening en risico van de corporaties en Avenue2.



Codesign Kanjelzone Limmel-Nazareth

In januari 2015 heeft de eerste codesign-sessie plaatsgevonden over de toekomst van de Kanjelzone. Het gaat hier om een complexe opgave waarin verschillende doelstellingen bij elkaar komen: het benutten van de grote kansen van de zone als recreatiegebied, de herontwikkeling met mogelijk zelfbeheer van Hoeve Rome, de aanleg van opvangbuffers voor water door het waterschap, het schoonmaken van de Kanjel en ruimte geven aan natuurontwikkeling, het onderzoeken van de mogelijkheden van stadslandbouw en/of een buurttuin en het verbeteren van de toegankelijkheid en ontsluiting van het gebied. Bij de gebiedsontwikkeling is een groot aantal partijen betrokken. Via codesign wordt met respect voor ieders belangen tot gezamenlijke oplossingen gekomen.

Betrokken bij de ontwikkelingen zijn onder meer de gemeente Maastricht, voetbalclub RKVCL, Buitengoed Geul en Maas, provincie Limburg, Hogeschool Zuyd, Mise en Place, Buurtraad Limmel, Buurtbelangen Nazareth, Avenue2, Projectbureau A2, Hotelschool, Servatius, Mondriaan, Centraal Orgaan Asielzoekers (COA), Kinderboerderij Limmel, The Masters, de Visvereniging en Biologische Tuinders Limmel.

Wijkvernieuwing Limmel

Naast de gebiedsontwikkeling Hoolhoes en Kanjelzone staan in Limmel nog de volgende projecten op stapel. In 2015:

- *Renovatie en verkoop.*
Servatius renoveert 66 eengezinswoningen aan de Populierweg / Balijeweg. Ook verkoopt de corporatie in Limmel bestaande huurwoningen.



In latere jaren:

- *Kop Populierweg/Balijeweg.*

De komst van het nieuwe wijkcentrum op de Hoolhoes-locatie is aanleiding om ook de tegenover liggende bebouwing op de kop van de Balijeweg en Populierenweg aan te pakken. Hier sloopt Servatius achttien sociale huurwoningen waarna nieuwbouw wordt ontwikkeld van levensloopbestendige appartementen met op de begane grond (als streven) een functie die het wijkcentrum ondersteunt. Bijna alle vaste huurders zijn geherhuisvest en de woningen worden nu tijdelijk verhuurd. De nieuwbouw volgt naar verwachting in 2017.

- *Askalonstraat.*

Op basis van nader onderzoek streeft Servatius er naar om begin 2015 een definitief besluit te nemen over de in het Wijkontwikkelingsplan opgenomen sloop van 49 woningen in de Askalonstraat en de Sionsweg. Onderzocht wordt of sloop de enige mogelijkheid is of dat de woningen met renovatie toekomstbestendig kunnen worden gemaakt. Een delegatie van de huurders is bij het onderzoek betrokken. Indien Servatius definitief tot sloop besluit, start de gefaseerde herhuisvesting in 2015. Na sloop volgt dan vervangende nieuwbouw met ruimere woningen.

Wijkvernieuwing Nazareth

In Nazareth ligt de nadruk in de wijkvernieuwing de komende jaren op een grootscheepse renovatie in Nazareth Midden en Noord. Daarnaast worden projecten uitgevoerd op de Rijdamlocatie en in de Kasteel Verduynenstraat. In 2015:

- *Renovatie.*

Begin 2015 start Woonpunt met de renovatie van de woningen aan de Kasteel Petersheimstraat en Kasteel Cartielsstraat en omgeving. Na de oplevering vernieuwt de gemeente de straten en riolering en komen er nieuwe bomen. Woonpunt heeft herbevestigd 50 % van de geraamde kosten van de bovengrondse infrastructuur te betalen.

- *Groot onderhoud.*

Woonpunt voert in 2015 en 2016 groot onderhoud uit aan 173 woningen in Nazareth Midden en Noord. De woningen worden energiezuiniger. Een aantal wordt levensloopbestendig en er worden creatieve oplossingen bedacht voor de parkeerproblemen. Nu staan de smalle straten vol met auto's. In de toekomst worden de meeste auto's geparkeerd op parkeerhavens (of 'parkeerkoffers') die worden aangelegd op de plek van gesloopte woningen. Woonpunt voert verder groot onderhoud uit aan dertig woningen in de Kasteel Liebeekstraat.

- *Sloop.*

In 2015 sloopt Woonpunt 14 (duplex)woningen in Noord en 12 appartementen aan het Miradorplein. Verder worden het bedrijfspand aan de Kasteel Verduynenstraat gesloopt en de 'Rijdam', de voormalige loods/timmerwerkplaats aan de Kasteel Daelenbroeckstraat. De gemeente maakt in overleg met Woonpunt en de omwonenden een plan voor een nieuwe openbare ruimte op de Rijdam-locatie.

In latere jaren:

- *Nieuwbouw.*

Qua nieuwbouw staan bij Woonpunt de komende jaren op de planning: drie patiowoningen in de sociale huursector in de Kasteel Cartielsstraat, 27 koop-eengezinswoningen aan het Kasteel Oostplein en omgeving, 22 koop-eengezinswoningen in de Kasteel Rivierenstraat en omgeving en op termijn 13 levensloopbestendige appartementen in de Kasteel Verduynenstraat / Kasteel Liebeekstraat. De datum van uitvoering is nog niet bekend.

Wijkvernieuwing Wyckerpoort-Noord

In 2015 stelt Servatius het na sloop van het complex aan de Kolonel Millerstraat braakliggende terrein beschikbaar aan het Leger des Heils voor de aanleg van een tijdelijke en mobiele biologische moestuin ten behoeve van stadslandbouw.



De ontwikkeling met grondgebonden koopwoningen van het terrein van Mosa Porselein door de Wijkontwikkelingsmaatschappij (bestaande uit Jongen en Servatius) wordt in de komende jaren niet meer verwacht. Servatius beraadt zich over het voortzetten van de WOM. Ondertussen wordt het tijdelijk gebruik van de bedrijfsgebouwen door onder meer Fashion Clash voortgezet.

Voor de zuidwand van het Old Hickoryplein, die onderdeel uitmaakt van het stedelijk cultureel erfgoed, wordt uitgegaan van behoud en verduurzaming. Voor 2015 betekent dit een voortzetting van het basisbeheer door Servatius van de winkelstrip en de 19 portiek-etagewoningen, in combinatie met de achter de zuidwand gelegen buurtuin.

Codesign Koningsplein / Oranjeplein en omgeving

In 2014 hebben ontwerpessies plaatsgevonden voor de herontwikkeling c.q. herinrichting van het Koningsplein / Oranjeplein en omgeving (incl. de Gemeenteflat en het terrein van Albert Heijn). Dankzij de ondertunneling van de A2 ontstaan hier kansen voor een nieuw groen park, een nieuwe toekomst voor de Gemeenteflat en een nieuwe inrichting van het terrein van Albert Heijn.

Het resultaat van de sessies is in december gepresenteerd aan de bewoners van de omringende buurten. De plannen bestaan uit nieuwbouw van Albert Heijn, herinrichting van de groene ruimte van het Koningsplein en Oranjeplein, verbetering van de Gemeenteflat en herinrichting van de Scharnerweg. De nieuwbouw van Albert Heijn vindt plaats ten oosten van de bestaande bebouwing, op het huidige parkeerterrein achter de villa's aan de Scharnerweg. Er ontstaat dan een ruimtelijk heldere situatie met één groot parkeerterrein tussen de Gemeenteflat en de supermarkt, dat kan worden gebruikt door zowel de bewoners van de flat als het winkelend publiek. Het Koningsplein en Oranjeplein worden vernieuwd tot één groen park met ruimte voor verschillende functies aan weerszijden van de Scharnerweg. De vernieuwde Scharnerweg krijgt een smal profiel en een goede aansluiting op de toekomstige rotonde met de Groene Loper. Verder wordt het bestaande tankstation gesaneerd.

De ambitie voor volledige realisering van het nieuwe Koningspark is groter is dan het budget. De uitvoering vindt daarom gefaseerd plaats taakstellend binnen de middelen die beschikbaar zijn.

De planning van alle werkzaamheden is als volgt:

- nieuwbouw Albert Heijn: eind 2015/begin 2016;
- aanleg stadspark: tussen 2016 en 2019;
- renovatie Gemeenteflat: 2018/2019.

Integraal KindCentrum (IKC) De Groene Loper

Na het realiseren van het IKC Limmel-Nazareth op de Hoolhoes-locatie volgt de herontwikkeling van de Theresiaschool tot het IKC De Groene Loper. Deze volgt aansluitend op de voltooiing van de A2-tunnel en de ingebruikname van de Groene Loper. Door de ondertunneling wordt de barrière tussen Wittevrouwenveld en Wyckerpoort geslecht. Dat biedt een unieke kans om de huidige leegstaande monumentale Theresiaschool om te vormen tot hét nieuwe IKC voor minimaal circa 300 schoolkinderen in Oost. De herontwikkeling gebeurt in overleg met de betrokken schoolbesturen en is in overeenstemming met de structuurvisie, het wijkontwikkelingsplan en het stedelijk spreidingsplan voor de IKC's.

Het nieuwe IKC Theresia vormt samen met de nabijgelegen winkels, het Trefcentrum en het buurtpark het nieuwe hart van Oost. Dat maakt het gebied aantrekkelijk voor nieuwe stedelingen die een woning langs de Groene Loper willen betrekken. Het streven is om het nieuwe IKC De Groene Loper vanaf aanvang schooljaar 2018-2019 in gebruik te nemen. In de tussentijd wordt de school tijdelijk gebruikt door het Werkhuis en de creatieve broedplaats Caracola.

Wijkvernieuwing Wittevrouwenveld

Belangrijkste project in Wittevrouwenveld is de vernieuwing van de Tillystraat en omgeving. Volgens het WOP worden hier 94 woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Voor de stedenbouw-



kundige invulling heeft Servatius in 2014 een aantal modellen besproken met de bewoners. Dankzij hun inbreng worden de modellen 'hof' en 'straat' samengevoegd. De hof komt terug als bijzondere en rustige woonomgeving in het midden van het gebied. Hierlangs is de Tillystraat autovrij gepland. Een deel van de Stadhoudersstraat wordt verbreed, als onderdeel van de groene verbinding tussen de nieuwe A2 Avenue en het Geusselpark. Het aantal en type woningen wordt in 2015 verder uitgewerkt. Uitgangspunt is een gevarieerd woningaanbod met huurwoningen voor starters en senioren, maar ook koopwoningen. Servatius onderzoekt ook of het haalbaar is een aantal van de huidige woningen als kluswoningen te koop aan te bieden. De uitvoering volgt gefaseerd vanaf 2016. In 2015 staan op het programma de herhuisvesting van de bewoners van acht eengezinswoningen en de sloop van dertien eengezinswoningen.

Andere projecten zijn:

- *Burgemeestersbuurt.*
Servatius herhuisvest in 2015 en volgende jaren nog enkele huishoudens in de Burgemeester Bauduinstraat. De aansluitende planvorming wordt nog nader bepaald. De verbetering van de openbare ruimte in de Burgemeestersbuurt en omgeving volgt mogelijk in latere jaren.

Per 01.01.2015 is de boekwaarde voor gebiedsontwikkeling Noordoost € 3.572.307. De stand van de bestemmingsreserve Noordoost per deze datum bedraagt € 11.639.180 (positief). De positieve stand van de bestemmingsreserve wordt voornamelijk veroorzaakt door het realiseren van diverse subsidies en bijdragen voordat gestart is met de daadwerkelijke uitvoering. Na verwerking van de boekwaarde in de bestemmingsreserve zal de boekwaarde € 0 bedragen en de stand van de bestemmingsreserve € 8.066.873 (positief).

Top 5 risico's

In de laatste kwartaal van 2014 heeft de risicoanalyse van de gebiedsontwikkeling Noordoost plaatsgevonden met peildatum 01.01.2015.

#	Omschrijving risico
1	Omzetting meerjarige cofinanciering corporaties openbare ruimte van resultaatsverplichting naar inspanningsverplichting en het eenzijdig niet nakomen van meerjarige afspraken. Dit betreft het risico bij volledige realisatie van de overeengekomen WOP-maatregelen.
2	De totale planbegroting voor Noordoost heeft een tekort van € 3,2 mln. Het risico dat de dekking hiervoor niet wordt gevonden.
3	Geen rendabele bijdragen corporaties voor investeringen in de openbare ruimte. Omzetting meerjarige cofinanciering corporaties openbare ruimte van resultaatsverplichting naar inspanningsverplichting en het eenzijdig niet nakomen van meerjarige afspraken. Dit betreft het risico bij volledige realisatie van de overeengekomen WOP-maatregelen.
4	De apparaatskosten voor de totale periode worden onder andere gedekt uit de renteopbrengsten op de ontvangen voorfinanciering. Deze renteopbrengsten komen per 2015 volledig te vervallen. De gevolgen voor de dekking van de apparaatskosten worden op dit moment als PM aangemerkt.
5	De afzetbaarheid van huur- en koopwoningen (marktrisico).

Het reële risico voor de gebiedsontwikkeling Maastricht Noordoost wordt ingeschat op € 8,12 mln. + PM. Hierbij dient opgemerkt te worden dat voor de feitelijke uitvoering van delen uit het plan nog nadere besluitvorming moet plaatsvinden. Hierdoor kan op de meeste onderdelen nog bijsturing plaatsvinden. Met betrekking tot de voorgenoemde risico's en het daaraan verbonden bedrag van € 8,12 mln. + PM, kan worden aangegeven dat het door de raad vastgestelde financiële kader Noordoost een taakstellend karakter heeft. Concreet betekent dit dat indien door de corporaties een lagere financiële



bijdrage wordt gedaan, betreffende projecten taakstellend soberder dan wel niet worden uitgevoerd, indien bij derden geen aanvullende dekkingsmiddelen gevonden worden.

5.3.2 GEBIEDSONTWIKKELING RANDWYCK NOORD (BRIGHTLANDS MAASTRICHT HEALTH CAMPUS)

Voor een groot deel van het gebied Randwyck Noord is door de gemeenteraad in december 2014 een nieuw ruimtelijk plan vastgesteld. Dat plan, de Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus, vervangt voor het betreffende plangebied het Masterplan Ungers-von Brandt uit 1999. In paragraaf 3.3.2 (Randwyck Noord) hiervoor is al ingegaan op de redenen voor het opstellen van een nieuw ruimtelijk en functioneel kader voor dat gebied, wij verwijzen daar op deze plaats kort naar. Met de nu voorliggende Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus hebben de gezamenlijke gebiedspartners (UM, azM, Provincie en de gemeente) een nieuw ruimtelijk en programmatisch kader gecreëerd voor het plangebied Maastricht Health Campus. Dat nieuwe kader vormt de noodzakelijke randvoorwaarde voor een gebiedsontwikkeling welke voorziet in het ruimtelijk faciliteren van hun gezamenlijke ambitie voor de Brightlands Maastricht Health Campus: Deze campus door laten groeien tot een economische motor, een campus van internationale allure en de samenhang en verbindingen tussen de diverse onderdelen fysiek en functioneel te verbeteren. Evident is dat de aanwezigheid van het MECC daarbij in meerdere opzichten zeer kansrijk is.



In samenhang met de nieuwe Structuurvisie hebben de gebiedspartners UM, azM, MHC bv, de Provincie Limburg en de gemeente een gezamenlijk afsprakenkader vastgelegd voor de nadere invulling en concretisering van de gebiedsontwikkeling. De contractuele afspraken zijn vastgelegd in de Koepelovereenkomst Fysieke Impuls BL-MHC en omvatten de navolgende onderdelen waaraan in 2015 wordt gewerkt:

1. Begin dit jaar wordt gestart met de planvoorbereiding van plandeel 1 van de campus (een concrete upgradage van de openbare ruimte in het Hart van het gebied), waartoe azM, UM en de gemeente elk € 2,8 mln. ter beschikking hebben gesteld. Het in de Structuurvisie opgenomen Voorlopig Ontwerp zal door de gemeente in opdracht van de drie participanten verder worden uitgewerkt met als doel dit ultimo 2015 aan te besteden. Naar verwachting kan dan begin 2016 met de feitelijke uitvoering worden gestart.
2. Het voorbereiden door de gemeente van een businesscase voor de opwaardering van het MECC als Meetingpoint op de Brightlands Maastricht Health Campus. De meerwaarde van zo'n meetingpoint voor de campusontwikkeling wordt door de gebiedspartners onderschreven en Gedeputeerde Staten hebben aangegeven deze ontwikkeling een warm hart toe te dragen. Een provinciale bijdrage wordt





onder voorwaarden denkbaar geacht. Bij dit project, dat mede gebaseerd is op een eerdere studie door 3W New Development naar de upgradingsmogelijkheden van het MECC aan de zijde Forumplein, zal tevens worden gekeken naar de mogelijkheden tot upgradering en herinrichting van de hoofdentree beursgebouw (P3 en P4). E.e.a. heeft als doel een betere ontvangststructuur voor gasten die per auto komen (mede op verzoek Tefaf en ten behoeve van Health Campus), alsook een door TEFAF al enige jaren gewenste upgradering van de Westhal (o.a. een lift in de verbinding naar de Expo Foyer).

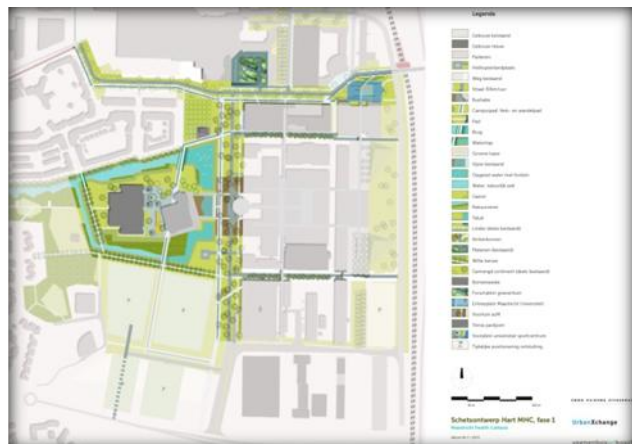
3. De gebiedspartners onderschrijven de ambitie om ook de vervolgfases in de gebiedsontwikkeling (kortweg plandeel 2 genoemd) te ontwikkelen en hebben de intentie uitgesproken hierover nadere afspraken te maken. Eerst is echter meer inzicht nodig in een ontwikkelstrategie met in ieder geval de volgende onderdelen:

- de “marktvraag” van bedrijven en instellingen en de manier waarop partijen door middel van gezamenlijke acquisitie inspanningen in staat zijn deze bedrijven en instellingen daadwerkelijk te doen vestigen op de campus;
- de uitwerking van de (globale) plannen, nader inzicht in de grondexploitatie (kosten en opbrengsten, risico's);
- een afweging van de meest gewenste samenwerkingsvorm tussen partijen, inclusief de vraag of marktpartijen bereid zijn te participeren in deze gebiedsontwikkeling.

Vanaf het tweede kwartaal zullen de gebiedspartners hiertoe de noodzakelijke inspanningen moeten verrichten.

Zoals hiervoor aangegeven investeren de gebiedspartners azM, UM en de gemeente elk een bedrag van € 2,8 mln. in de 1e fase van de gebiedsontwikkeling van de Brightlands Maastricht Health Campus. In de dekking van het gemeentelijk aandeel ad € 2,8 mln. is voorzien via de door de Gemeenteraad goedgekeurde Programmabegroting 2015, onderdeel cofinancieringsfonds, jaarschrijven 2015-2016 (totaal 2 x € 2,5 mln.). Ook het gemeentelijk aandeel in de investeringen die nodig zijn voor de realisatie van het Brightlands MHC Meeting Point, is gereserveerd in de Programmabegroting 2015 (jaarschijf 2016, zijnde de resterende € 2,2 mln.). Hier volgt te zijner tijd nog een afzonderlijk voorstel voor.

Bij de vaststelling van de vervolgovereenkomst Plandeel 1 zal dat plandeel in een apart project worden opgenomen. Over de ontwikkelstrategie voor de gronden in het gebied (privaat en publiek) zullen de betrokken gebiedspartners in 2015 nadere afspraken gaan maken, en als logische consequentie van dat alles zal de bestaande planexploitatie Randwyck Noord vermoedelijk in 2016 in de nieuwe gebiedsontwikkeling (Brightlands Maastricht Health Campus) geïntegreerd worden.



Top 5 risico's

In relatie tot plandeel 1 van de gebiedsontwikkeling spelen in principe op meerdere vlakken financiële risico's, waarvan de vijf belangrijkste zijn genoemd in onderstaande Top 5. Op risico no. 2 (Afboeking boekwaarde) gaan wij hier wat nader in: Partijen zijn overeengekomen dat het azM zal worden gecompenseerd voor haar onevenredig grote inbreng van bestaande bouwrechten in Plandeel 1. Wat het gemeentelijk deel van deze afspraak met azM betreft vindt inmiddels concrete uitwerking plaats. Die zal er concreet op neer komen dat wij ons jegens azM verplichten om azM uiterlijk in 2025 gronden met een bouwpotentie van 4.000 m² BVO, al dan niet binnen het plangebied Health Campus, ter



beschikking te stellen. Dat kan voor de gemeente financiële consequenties hebben, zoals de eventuele noodzaak tot afboeken van een boekwaarde en / of het missen van potentiële grondopbrengsten.

Aanvullend zij nog het volgende opgemerkt: Zoals hiervoor onder 3.1 is aangegeven zijn azM, UM en gemeente gezamenlijk bereid € 8,4 mln. te gaan investeren in de ontwikkeling en feitelijke realisatie van de eerste fase van de campus. De basis daarvoor is het voorliggende Voorlopig Ontwerp voor Fase 1. Partijen hebben zoals een taakstellend budget van € 8,4 mln. exclusief btw vastgesteld, waarbij voorsnog ervan wordt uitgegaan dat de btw niet kostprijsverhogend is. Naar verwachting is dat reëel op basis van de constructie dat de gemeente eigenaar van de ondergrond van de nieuwe infrastructuur van plandeel 1 wordt, door verkrijging van een zakelijk recht van de huidige grondeigenaren. Mocht dit alsnog een onjuiste aanname blijken te zijn, dan zal het taakstellend budget maximaal € 8,4 mln. inclusief btw bedragen en zal met plan- en/of ontwerp aanpassingen naar bezuinigingsmogelijkheden gezocht moeten worden. Het risico is hierdoor eerder een kwaliteitsrisico dan een financieel risico, en daarom niet gekwantificeerd en ook niet opgenomen in de Top 5. Dit fiscale punt wordt nog nader onderzocht maar voorsnog is onze inschatting dat het hier om een beheersbaar risico gaat.

#	Omschrijving risico
1	In nieuwe planexploitatie fase 2 kan de boekwaarde van het bestaande gemeentelijk plan Randwyck Noord niet (volledig) worden goedge maakt
2	Afboeking boekwaarde ten gevolge van compensatie onevenredig grote inbreng bouwrechten azM fase 1
3	Nieuw bestemmingsplan plandeel 1 (fase 1) wordt niet vastgesteld
4	Voor de totale Gebiedsontwikkeling Randwyck Noord is jaarlijks een (voorbereidings-)krediet beschikbaar (tot en met 2015) van € 225.000. Inmiddels is duidelijk dat de voorbereiding van het plan een langere doorlooptijd zal hebben.
5	In 2015 lukt het niet om een overeenkomst voor fase / plandeel 2 te sluiten

Het reële risico voor de nieuwe gebiedsontwikkeling Randwyck Noord wordt ingeschat op € 365.000 + PM. Bij het vaststellen van de nieuwe planontwikkeling zal de risicoanalyse worden geactualiseerd.

5.3.3 BIESLAND – CANNERWEG

In de jaren negentig is, in het kader van herstructurering, op de panden Cannerweg 2 tot en met 14, het Carrégebouw (de voormalige sigarenfabriek) aan de Tongerseweg en de voormalige school aan het Theresiaplein de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) gevestigd. De school aan het Theresiaplein is eigendom van de gemeente en is inmiddels verbouwd tot atelierwoningen (zie hoofdstuk 7). De woningen Cannerweg 2 tot en met 14 zijn inmiddels ook allemaal verworven en eigendom van de gemeente.

Het Carrégebouw is niet door de gemeente aangekocht, maar is eigendom van een Belgische ontwikkelaar annex belegger. Deze ontwikkelaar heeft een plan ingediend voor het Carrégebouw, betreffende de reshuffeling en uitbreiding van de zittende detailhandelsfunctie op de begane grond en souterrain, en het realiseren van studenteneenheden op de verdiepingen. Voor het uitvoeren van dit plan heeft de ontwikkelaar tevens een drietal woningen aan de Cannerweg nodig, Cannerweg 8, 10 en 14.

De ontwikkelaar heeft voor de uitvoering van dit plan in september 2014 een exploitatieovereenkomst met de gemeente gesloten. In deze exploitatieovereenkomst is het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd, evenals de verkoop van de drie woningen. Het bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld en de omgevingsvergunning is verstrekt (maar nog niet onherroepelijk). De verwachting is dat de drie woningen in het eerste kwartaal van 2015 aan de ontwikkelaar worden geleverd. De ontwikkelaar is inmiddels gestart met de verbouwwerkzaamheden van de studentenwoningen en de verwachting is dat de studenteneenheden in de tweede helft van 2015 worden opgeleverd en de detailhandel in de loop van 2016. Voor de overige woningen, Cannerweg 2, 4, 6 en 12 worden momenteel de mogelijkheden onderzocht om deze woningen in de markt te zetten voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

De boekwaarde van de panden Cannerweg 2 tot en met 14, is opgebouwd uit de aankoopkosten van een zevental woningen, de jaarlijkse rentelasten, de exploitatielasten en de advies- en begeleidingskosten. Vanaf 2012 is conform de BBV jaarlijks de boekwaarde afgeboekt, zodat deze gelijk was aan de getaxeerde marktwaarde. In 2014 is de overeenkomst gesloten voor de verkoop van Cannerweg 8, 10 en 14. De overige woningen zijn in 2014 opnieuw getaxeerd in het kader van het CPO. Omdat de boekwaarde per 31.12.2014 hoger was dan de marktwaarde, heeft bij de rekening 2014 een afwaardering plaatsgevonden van € 168.000.

Top 5 risico's

Eind 2014 is voor het plan Biesland – Cannerweg een risicoanalyse uitgevoerd.



#	Omschrijving risico
1	Lagere verkoopopbrengst panden dan de taxatiewaarde en/of boekwaarde
2	De boekwaarde kan de jaarlijkse rentelasten niet dragen, aangezien de boekwaarde gelijk is aan de taxatiewaarde



#	Omschrijving risico
3	Vertraging in plan / geen doorgang plan door o.a. mogelijke bezwaren tegen de herontwikkeling, wat extra kosten (rentekosten, procedurekosten, vergoeding onthuringskosten) tot gevolg heeft
4	Alle bijkomende kosten (o.a. beheerskosten en apparaatskosten) kunnen niet ten laste van de boekwaarde worden gebracht
5	De woningen voor CPO bevatten mogelijk asbest wat extra onderzoekskosten en mogelijk saneringskosten tot gevolg heeft

Het reële risico voor het plan Biesland – Cannerweg wordt per 31.12.2014 ingeschat op € 330.500 + PM.

5.3.4 HERONTWIKKELING HEER - SCHARN

Het plangebied Heer Scharn omvat de buurten Heer en Scharn. De beoogde herontwikkeling van dit gebied krijgt vorm door middel van een tiental deelplannen. Het betreft plannen voor verbetering opvangcapaciteit water, herinrichting openbare ruimte, renovatie en vervanging van delen van de woningvoorraad sociale huur en verbetering van voorzieningenniveau. Enkele deelplannen zijn als plan in ontwikkeling in deze paragraaf van de MPG 2014 reeds opgenomen met een nadere omschrijving:

- Heer – VV Heer in den Drink
- Heer – Demertstraat
- Keerderstraatje – VV Scharn (Akersteenweg)

Samen met woningstichting Maasvallei is gewerkt aan deze gebiedsontwikkeling. De ontwikkelfase is inmiddels afgerond en gemarkeerd door het tekenen van een intentieovereenkomst tussen Maasvallei en de gemeente. De totale exploitatieraming van het plan is sluitend gemaakt door bijdragen van de vier betrokken partijen: provincie, Maasvallei, aannemer Jongen en de gemeente. De bijdrage van de gemeente is taakstellend opgenomen in de stedelijke programmering.

Risico's

#	Omschrijving risico
1	Gemeentelijke bijdrage in het exploitatietekort taakstellend opgenomen in stedelijke programmering

Het reële risico voor het plangebied herontwikkeling Heer - Scharn wordt per 31.12.2014 ingeschat op € 100.000.



5.3.4.1 Heer – VV Heer in den Drink

Voor Heer is samen met Maasvallei intentioneel een ontwikkelingsprogramma opgesteld waarbij waterhuishouding, openbare ruimte, vervangende woningbouw en voorzieningen kwalitatief verbeterd worden. Een onderdeel is de herontwikkeling van de locatie voormalig zwembad Heer ten behoeve van sport. De voetbalclub RKVC Heer bespeelt nu zowel de voetbalvelden aan de Laan in den Drink alsook aan de Demertstraat. Door middel van een subsidie van de provincie is het mogelijk een aanvullend speelveld te realiseren aan de Laan in den Drink. Hierdoor kan het bespelen van de voetbalvelden aan de Demertstraat vervallen en wordt RKVC Heer geconcentreerd aan de Laan in den Drink. De verwachting is dat op termijn het vrijmaken van de sportvelden aan de Demertstraat aan de orde zal zijn.

De zwembadlocatie wordt geheel of gedeeltelijk ingebracht voor de uitbreiding van het natuurgrasveld VV Heer. Hier wordt afhankelijk van het aantal m² een inbrengwaarde gehanteerd van PM. Het terrein tussen de zwembadlocatie en de huidige velden van Heer is opgenomen in de boekwaarde van de locatie In den Drink. Indien de plannen conform intentieovereenkomst doorgang vinden, is er maximaal € 200.000 beschikbaar voor de aanleg van het aanvullende speelveld. De RKVC Heer wil tevens haar kleedaccommodatie uitbreiden. Men wil dat in eigen beheer doen maar daar zal een klein budget voor nodig zijn. Eind 2014 is er een risicoanalyse uitgevoerd voor het plan.



Top 3 risico's

#	Omschrijving risico
1	Er is onvoldoende ruimte in het budget van € 200.000,- voor de aanleg van een sportveld, om nog eens budget vrij te maken tbv kleedaccommodatie.
2	Het concentreren van VV Heer op de uni locatie zal leiden tot een vraag naar meer parkeer gelegenheid en mogelijk een herinrichting van de randen van het perceel. Daar is tot nu toe geen budget voor voorzien.
3	Geen dekking voorzien voor kosten dichten sloopgat zwembad, het opschonen van het terrein en het verwijderen van de afrastering

Het reële risico voor het plan Heer – VV Heer In den Drink wordt per 31.12.2014 ingeschat op € 115.000 + PM.

5.3.4.2 Heer - Demertstraat

Het plangebied omvat de voetbalvelden aan de Demertstraat in Heer. Deze velden worden tot nu toe gebruikt door de RKVC Heer, met name ten behoeve van het jeugdvoetbal. In het intentionele ontwikkelingsprogramma wordt er van uitgegaan dat vanaf 2016 de RKVC Heer de voetbalvelden niet meer zal gebruiken. Er zal vanaf dat moment een tijdelijke functie gezocht worden voor deze locatie. Na 2026 kan de locatie ingezet worden voor de vastgoedontwikkeling.





Top risico

Omschrijving risico

- 1 Mocht het niet lukken om voor de komende jaren een tijdelijke functie voor de Demertstraatvelden te vinden, dan dient rekening gehouden te worden met een budget voor beheer en onderhoud.

Het totale risico voor het plan Heer - Demertstraat wordt momenteel ingeschat op PM.

5.3.4.3 Keerderstraatje – VV Scharn (Akersteenweg)

Voor Heer is samen met Maasvallei een intentioneel ontwikkelingsprogramma opgesteld waarbij waterhuishouding, openbare ruimte, vervangende woningbouw en voorzieningen kwalitatief verbeterd worden. Een onderdeel is de herontwikkeling tot woningbouw van de voormalige voetbalvelden van VV Scharn gelegen aan de Akersteenweg. De voetbalvelden worden nu nog sporadisch gebruikt. Door middel van een subsidie van de provincie is het mogelijk de locatie te herontwikkelen. Het onderzochte woningbouwprogramma betreft circa 70 woningen in de vrije sector koop en sociale huur. De grex sluit met een geraamd tekort van € 1.360.000. Het grexresultaat maakt onderdeel uit van de totale herontwikkelingsopgave ad € 6.400.000. In de beoogde dekking van deze kosten wordt onder meer voorzien via de stedelijke programmering gemeente Maastricht. Er is overeenstemming met provincie Limburg, woningstichting Maasvallei en aannemersbedrijf Jongen over een extra bijdrage in het exploitatietekort.



De grondexploitatie is globaal van opzet voor wat betreft de planopzet/-uitwerking, het woningbouwprogramma en kostencalculatie. Bovendien is in de grondexploitatie een aantal PM posten opgenomen die bij de uitwerking mogelijk een rol gaan spelen (areaaluitbreiding openbare ruimte, bijdrage in verplaatsing gebruikers sportvelden, bodem en geluid).

Voor het plan Keerderstraatje – VV Scharn is vooralsnog geen risicoanalyse uitgevoerd. Het totale risico voor het plan Keerderstraatje – VV Scharn bedraagt dan ook PM. De komende periode moet de nadere haalbaarheid en uitwerking blijken. Hierbij zal ook een risicoanalyse gemaakt worden.

5.3.5 GEZONDHEIDSCENTRUM EINSTEINSTRAAAT

Een aantal huisartsen thans gevestigd in Heer, is voornemens hun praktijk te vestigen in een nog te realiseren gezamenlijk multifunctioneel medisch centrum aan de Einsteinstraat te Heer. Het voornemen is door de initiatiefnemers eind 2012 onder de aandacht gebracht bij B & W en ook is een verzoek ingediend voor aankoop van het betreffende perceel. Men verzoekt de gemeente om hulp bij een spoedige realisatie van dit initiatief aangezien deze huisartsen nog gebruik maken van de oude (overgenomen) praktijk, grenzend aan of in het huis van de voormalige huisartsen. Problematisch daarnaast is de huidige bestemming (groen), de drukke verkeerssituatie en de grootte van het perceel waardoor geen parkeerplaatsen op het terrein kunnen worden gerealiseerd.



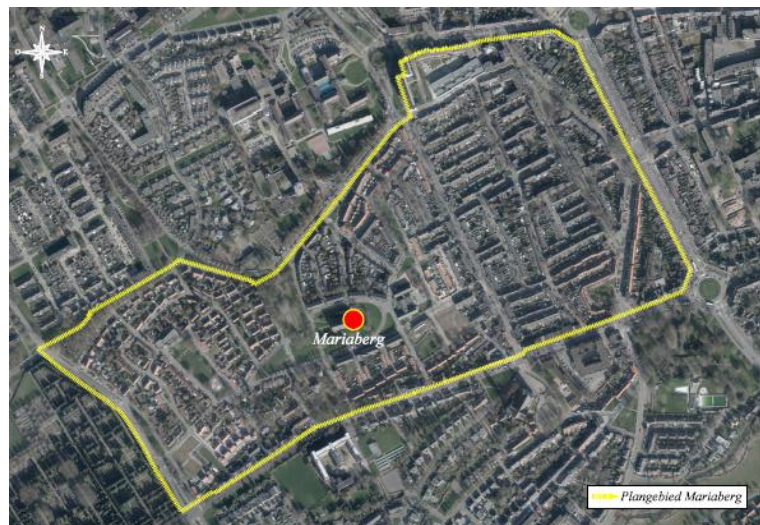
De risicoanalyse voor de realisatie van een gezondheidscentrum in de Einsteinstraat te Heer is opgestart eind 2014. Er is echter geen sprake van enig (financieel) risico. Mocht het initiatief geen doorgang vinden, dan blijft de situatie ongewijzigd.

Het plan heeft inmiddels 1,5 jaar vertraging opgelopen doordat de initiatiefnemers geen investeerder konden vinden. Eind december 2014 was dit uiteindelijk wel het geval. In 2013 is wel de intentieovereenkomst getekend en is door de ontwikkelende partij een bedrag betaald ten behoeve van de gemeentelijke planontwikkelingskosten ten behoeve van de intentiefase. De anterieure overeenkomst is inmiddels ook getekend. In deze overeenkomst is geregeld dat de totale gemeentelijke planontwikkelingskosten worden betaald ook als de grondverkoop onverhoopt niet door kan gaan. Besluitvorming rondom de vaststelling Bestemmingsplan wordt opgestart in februari 2015.

5.3.6 MARIABERG HERSTRUCTURERING

Het plangebied Mariaberg behelst de gehele buurt Mariaberg. Eind 2013 is voor deze buurt 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.

Voor Mariaberg is er eerst een start gemaakt met de sociale projecten. De fysieke ontwikkelingen vinden plaats per deelbuurt, te weten in Trichterveld, Proosdijveld en Blauwdorp. Hierbij gaat het concreet om locaties van corporaties Maasvallei, Woonpunt en Servatius. Trichterveld heeft inmiddels een doorstart gemaakt, plan Biedermeier in Proosdijveld is in voorbereiding en de plannen voor Blauwdorp zijn nog in ontwikkeling. Vooral voor deze laatste ontwikkeling is naar ver-





wachting meer tijd en inspanning nodig. Dit ook vanwege de gewenste realisatie van de Blauwe Loper. Tot slot wordt ook ingezet op de koppeling van sociaal en fysieke ontwikkelingen. Hierbij is er nu een start gemaakt met een project rondom de veiligheid in de buurt.

Risico

Omschrijving risico

1 Apparaatskosten overstijgen werkbudget herstructurering Mariaberg

Het totale risico voor Mariaberg op basis van de risicoanalyse bedraagt € 60.000.

5.3.7 MARIABERG - BIEDEMEIER

Het plangebied Biedermeier 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 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 wordt gefaseerd uitgewerkt en uitgevoerd, waarbij er een splitsing is in twee delen (fase 1+2 en fase 3+4). Met een provinciale bijdrage van € 500.000 was het mogelijk een sluitend deelplan te ontwikkelen voor fase 1+2. Het huidige deelplan betreft de sloop van 46 woningen en nieuwbouw van 41 woningen. In totaal worden in vier fasen 103 woningen gesloopt en circa 80 woningen gebouwd.

Insteek is om in het groen aan de achterzijde van het buurtcentrum (Anjelierenstraat) 11 nieuwe patio's te realiseren (sociale huur), aan de zijde Orchideeënstraat 20 eengezinswoningen (soc huur) en aan de Seringenstraat 10 eengezinswoningen (koop). Ook wordt het openbaar groen passend ingericht en de bestaande Orchideeënstraat verlegd. Deze aanpassing is noodzakelijk om een doorlopende de groenstructuur te creëren van de Begoniastraat tot aan het Theresiaplein. De woningen aan de Orchideeënstraat zijn in 2014 gesloopt. De woningen aan de Seringenstraat worden als laatste gesloopt en nieuw gebouwd. In november 2013 is er een intentieovereenkomst met Woonpunt gesloten om het kostenverhaal te verzekeren. De concept exploitatieovereenkomst ligt bij Woonpunt voor ter tekening. Zodra hier akkoord is, wordt de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging uitgevoerd.

Uitvoering van het plan was voorzien in 2014. Woonpunt heeft echter getemporeerd en de verwachting is dat er medio 2015 een doorstart wordt gemaakt met de uitvoering.





Top 3 risico's

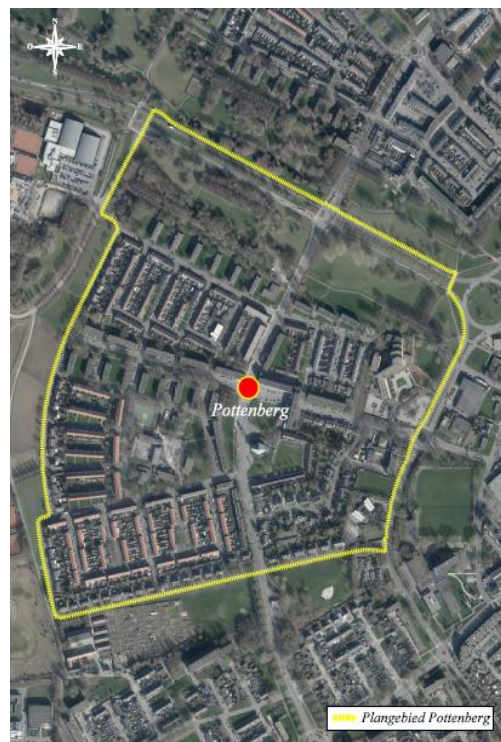
#	Omschrijving risico
1	De provinciale bijdrage vervalt
2	Overschrijding plankosten welke niet verhaald kunnen worden
3	Overschrijding plankosten intentiefase in verband met uitblijven anterieure overeenkomst

Het totale risico voor Biedermeier op basis van de risicoanalyse bedraagt € 54.000.

5.3.8 POTTENBERG HERSTRUCTURERING

Het plangebied Pottenberg behelst de gehele buurt Pottenberg in Maastricht. Eind 2013 is voor deze buurt 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. Voor Pottenberg is er eerder een start gemaakt met de sociale projecten.

De fysieke ontwikkelingen zijn iets vertraagd. Er wordt nu een rustige start gemaakt, anticiperend op concrete uitvoeringsplannen rond 2018-2020. Hierbij gaat het concreet om locaties van corporaties Woonpunt en Servatius in het hart van de wijk (Poortgebouw, mammoetflat). Aangezien de wijk door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is aangewezen als landelijke voorbeeld van de wederopbouwgebieden, is er vanaf de start veel aandacht voor de noodzakelijke herstructurering. Op dit moment is er overleg met beide corporaties, de RCE en gemeente als start van de planuitwerking. Doel is om de noodzakelijke vernieuwingen in een passende en haalbare vorm te realiseren. Daarmee verbetert de gebruikswaarde en zijn belangrijke kenmerken van de wijk/ gebouwen ook geborgd.



Risico

#	Omschrijving risico
1	Apparaatskosten overstijgen werkbudget herstructurering Pottenberg

Het totale risico voor Pottenberg op basis van de risicoanalyse bedraagt € 40.000.

5.3.9 OUD WYCK - PALACE

Het plan omvat de herontwikkeling van het gebied tussen de Wycker Brugstraat, Lage Barakken, Bourgnestraat en Wycker Grachtstraat met als programma: hotel, hotelappartementen een ondergrondse parkeergarage en 7 vrijstaande woningen.

Dit plan heeft op 01.01.2015 een boekwaarde van € 814.394. Door het vestigen van de WVG, heeft de gemeente sinds 2001 nagenoeg alle benodigde panden in eigendom verworven.

De gemeente is al geruime tijd in onderhandeling met een ontwikkelaar. In 2014 is het niet tot een intentieovereenkomst met deze ontwikkelaar gekomen. De contractbesprekingen hierover bevinden zich in de afrondende fase, gestreefd wordt naar een akkoord medio 2015. De intentieovereenkomst gaat uit van een stappenplan, met als laatste stap komen tot een realisatieovereenkomst en een gewijzigd bestemmingsplan. Er is sprake van vertraging, maar wel kans op een intentieovereenkomst met passende afspraken en duidelijkheid over het vervolgtraject. Indien het alsnog niet tot een realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar komt, dan zijn er de volgende mogelijkheden:

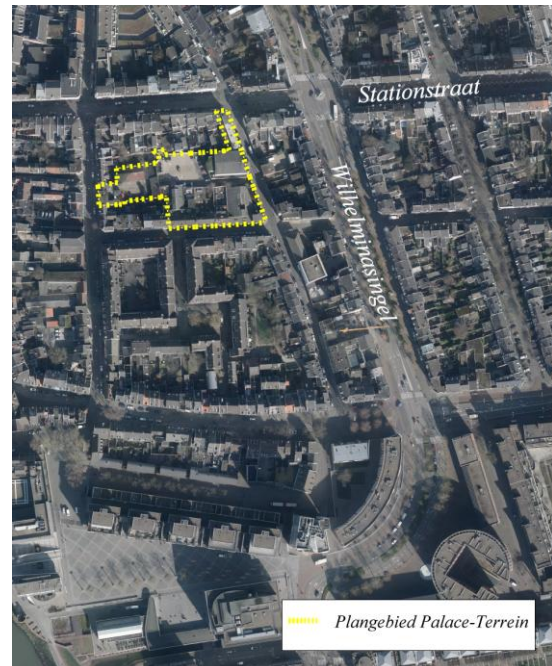
1. de panden blijven in de planontwikkeling, wachtend op een nieuwe marktpartij met een gewenst en haalbaar plan;
2. bestuurlijk wordt besloten de aangekochte panden niet langer in te zetten voor de herontwikkeling (de herontwikkeling wordt hiermee geschrapt) en weer te verkopen. Via taxatie (2012) blijkt dat de marktwaarde van de panden hoger is dan de huidige boekwaarde.

Bij de eerste optie blijven de jaarlijks terugkerende kosten doorlopen totdat een marktpartij komt met een gewenst en haalbaar plan. Bij de tweede optie zou de gemeente de panden die zij in eigendom heeft, kunnen verkopen. In dit geval blijven de jaarlijks terugkerende kosten doorlopen totdat de verkoop van alle panden is gerealiseerd. De boekwaarde wordt jaarlijks met deze kosten verhoogd. Dit is echter niet oneindig mogelijk.

Risico's

#	Omschrijving risico
1	Doorlopen van de jaarlijks terugkerende kosten bij niet komen tot overeenkomst met de huidige ontwikkelaar.
2	Bij niet komen tot overeenkomst met de huidige ontwikkelaar is er kans op een juridische procedure / claim.
3	Beheerskosten gemeentelijk eigendom

Het totale risico voor Oud Wyck Palace op basis van de risicoanalyse bedraagt € 227.000.



5.3.10 JOJOHAVEN AUTARKWONINGEN

Het plan Belvédère Haven fase 2 is niet tot uitvoering gekomen, met name vanwege de weggezakte vraag naar (gestapelde) woningen. Er dient zich een mogelijkheid aan een plan te realiseren, waarbij duurzaamheid voorop staat en dat een unieke toevoeging levert aan het Maastrichtse woningaanbod.

De zogenaamde autarkwoning: drijvende woning die (nagenoeg) energieneutraal is en (zo veel mogelijk) onafhankelijk is van nutsvoorzieningen, die enige tijd geleden in de Maas was gesitueerd, had veel publieke belangstelling en riep vragen op of er in Maastricht plaats is voor dergelijke woningen. Daarbij is het oog gevallen op de Jojohaven, waarvoor de ontwikkelaar RO-groep en de architect Pieter Kromwijk een initiatiefplan hebben ontwikkeld voor een 12 tal woningen op het water en een 10 tal duurzame woningen op de noordoever van de Jojohaven.

Vanwege de aanwezigheid van enkele potentiële kopers leek het project zich te lenen voor een vorm van collectief opdrachtgeverschap. In 2013 is in overleg tussen ontwikkelaar, architect en gemeente het initiatief uitgewerkt tot een plan voor de verkaveling en openbare ruimte. Vanwege de nog aanwezige vragen in relatie tot het aanbestedingsbeleid en de verdeling van kosten en risico's heeft het college in april 2014 besloten eerst een haalbaarheidsstudie te doen verrichten voordat wordt ingestemd met de benodigde grondverkoop en wijziging van bestemmingsplan. In 2014 is, voorafgaand aan de haalbaarheidsstudie een intentieovereenkomst opgesteld. Verwacht wordt dat de intentieovereenkomst medio 2015 ondertekend zal worden, waarna de haalbaarheidsstudie zal starten.



Gepland is eind 2015 de benodigde onderzoeken te hebben afgerond, inclusief de financiële haalbaarheid voor zowel de ontwikkelaar als de gemeente, uitmondend in een ontwerpbestemmingsplan met anterieure overeenkomst, tevens koopovereenkomst met de getaxeerde grondprijs. Na een verkoopperiode van maximaal een jaar zal bij een verkoopperscentage voor de waterwoningen de grondlevering plaatsvinden. Vervolgens wordt het plan voor de openbare ruimte door de gemeente bestekklaar gemaakt en de benodigde infrastructuur aangelegd.

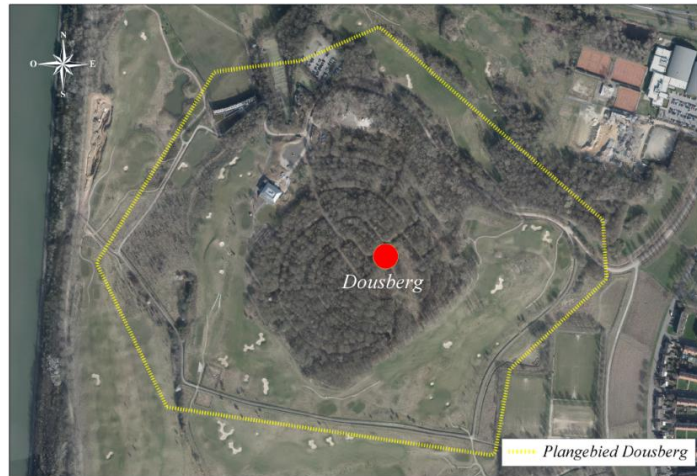
Risico's:

Voor het plan Jojohaven Autarkwoningen is nog geen risicoanalyse uitgevoerd. Uitgangspunt is zoveel mogelijk verantwoordelijkheid te leggen bij de ontwikkelaar, inclusief de opstelling van het ontwerp bestemmingsplan. De gemeente moet zelf, vanwege het aanbestedingsbeleid, de openbare infrastructuur aanleggen. Na ondertekening van de intentieovereenkomst zullen de ambtelijke kosten van de haalbaarheidstudie gedekt zijn. Door de infrastructuur pas aan te leggen na grondlevering is het risico voor de gemeente zeer beperkt. Na levering is sprake van het "normale" risico van de gemeentelijke grondexploitatie, met name het aanbestedingsresultaat van de infrastructuur.

Bij het opstellen van de verkoopovereenkomst en het bestemmingsplan, zal ook een risicoanalyse worden opgesteld en worden de resultaten meegenomen in de vast te stellen grondexploitatie. Vooralsnog is het totale risico van het plan Jojohaven Autarkwoningen gesteld op PM.

5.3.11 DOUSBERG

Op de Dousberg is een programma in ontwikkeling dat voorziet in hoogwaardige sportief recreatieve voorzieningen. Een fitness centrum en een golfbaan zijn inmiddels gerealiseerd. De start van de bouw van 240 recreatiewoningen is voorzien in mei 2015. Ook het gemeentelijke zwembad Dousberg is gesloopt. De voormalige contractpartner van de gemeente, Bouwinvest, heeft haar grondpositie overgedragen aan derden. De met Bouwinvest overeengekomen realisatieovereenkomst uit 2004 dient nog ontbonden te worden. Resteert nog de ontwikkeling van de zwembadlocatie (18.000 m²) en de naastgelegen gronden die inmiddels verworven zijn door de ontwikkelaar van de recreatiewoningen, Dormio B.V.



De Dousberg-zwembadlocatie zal hoogstwaarschijnlijk verkocht worden aan drie partijen die een leisure-concept willen uitbreiden / realiseren. De getaxeerde verkoopwaarde sluit aan bij de boekwaarde. Hiermee is er sprake van een vrijwel sluitende grondexploitatie.

Met Bouwinvest is intentioneel overeenstemming bereikt over het beëindigen van de realisatieovereenkomst waarbij Bouwinvest afziet van vermeende claims voor permanente woningbouw. Als onderdeel van deze overeenkomst, neemt de gemeente de Dousbergweg over als openbare weg, conform het bepaalde in de gemeentelijke Wegenlegger. Voor het plan Dousberg is op grond van voorgaande, vooralsnog geen risicoanalyse uitgevoerd. Het totale risico voor het plan Dousberg bedraagt dan ook PM.

5.3.12 LANAKERVELD BEDRIJVENTERREIN

Het gebied Lanakerveld was in het structuurplan 2000-2005 aangewezen als ontwikkelingslocatie met een drietal bestemmingen (wonen, werken en natuur). In de aanvangsjaren was er veel druk om tot ontwikkeling te komen in het licht van de groei van de stad naar 150.000 inwoners. Er werden zelfs afspraken gemaakt om de druk mee op te vangen (Eijsden – Poelveld). Ter ontwikkeling van het gebied is hierop een voorkeursrecht gevestigd. Als gevolg van prijsbepalingsprocedures bij de rechtbank, zijn (zeer) hoge verweringsprijzen tot stand gekomen. De beoogde druk zowel op woningbouw, als bedrijventerreinen, heeft zich echter niet voorgedaan en bij de stedelijke programmering 2010-2019 is besloten:





- De woonlocatie (300 woningen) niet tot ontwikkeling te brengen en een verlies van € 4,0 mln. te nemen op de reeds gedane investering door afboeking tot agrarische waarde;
- Het bedrijventerrein kan mogelijk pas na 2020 tot volledige ontwikkeling komen en wordt omgevormd tot een extensief bedrijventerrein. De eerste voorziene ontwikkeling zijn vier windmolens als onderdeel van de duurzame energiecentrale. Ook blijft het terrein beschikbaar voor verplaatsters vanuit Boscherveld. Voor het opvangen van deze latere ontwikkeling en mogelijk extensieve invulling, wordt een voorziening getroffen van € 6,5 mln.
- De natuurontwikkeling (Zouwdal) wordt niet tot ontwikkeling gebracht en de reeds gemaakte kosten (€ 2,5 mln.) welke terugverdiend moesten worden uit de ontwikkeling van het bedrijventerrein en de woonlocatie, is voor de helft als verlies genomen en voor de andere helft is een voorziening getroffen.

Nadat in 2010 de stedelijke programmering 2010-2019 was vastgesteld, welke gericht was op de woningbouw, is in 2011 de financiële consequentie genomen bij de vaststelling van de jaarrekening 2010. Als onderdeel daarvan is ook al een eerste inzet gemaakt voor de ontwikkelingsrichting van het bedrijventerrein Lanakerveld. Daarna is ook de analyse naar de beschikbaarheid en behoefte aan bedrijventerreinen verder uitgewerkt. In november 2013 heeft de gemeenteraad de Visie op Bedrijventerreinen vastgesteld. Lanakerveld wordt hierin aangemerkt als een reserveringslocatie. Voornamelijk is deze locatie bestemd voor de vestiging van tijdelijke functies en eventuele bedrijfsverplaatsingen uit Maastricht-West.

Wanneer gekeken wordt naar de huidige (ultimo 2014) voorraad beschikbare bedrijfsterreinen (en grote beschikbare bebouwde bedrijfslocaties), dan blijkt dat inclusief de ca. 46 ha. Lanakerveld, er ruim 120 ha. bedrijfsterrein beschikbaar is. Inmiddels is duidelijk geworden dat de windmolens niet zullen worden gerealiseerd als onderdeel van de duurzame energiecentrale. Tevens zijn de verplaatsingen uit Bosscherveld vrijwel allemaal bekend en zal er geen in Lanakerveld landen.

Gezien de prioritering van de overige locaties en de rechtstreekse mogelijkheden die het bestemmingsplan op de overige locaties reeds bieden, is de verwachting dat tot ook ver na 2020 de locatie Lanakerveld niet benodigd zal zijn als bedrijfsterrein.

Het gemeentelijk bezit in het “bedrijvengedeelte” Lanakerveld is totaal ca. 43 ha. Daarvan is ca. 10 ha. verpacht tot 2022. Het overige deel ca. 33 ha. is in “gebruik om niet” gegeven en daarmee vrij beschikbaar uiterlijk eind 2015 indien nodig. Het plan heeft per 01.01.2015 een boekwaarde van € 19.947.584. Voor € 7.750.000 is in het kader van de stedelijke herprogrammering in 2011 reeds een voorziening getroffen. De restant boekwaarde bedraagt daardoor € 12.197.584.

Toekomstige besluitvorming zal van invloed zijn op de waardering van de gronden. Hoewel de inzet van de gemeente nog steeds gericht is op het realiseren van het bedrijventerrein, is op basis van de huidige inzichten echter de feitelijke realisatie van deze beoogde bestemming van de gronden op dit moment onzeker. De regelgeving voor de jaarrekening (BBV) schrijft voor dat indien de gronden langdurig niet voor het beoogde gebruik (= bedrijventerrein) gebruikt gaan worden, deze dienen te worden afgewaardeerd naar het feitelijk gebruik (= agrarische waarde) indien daarvan de marktwaarde lager is dan de boekwaarde. Dit betekent dat op de huidige boekwaarde van € 12.197.584 mln. een aanvullende voorziening van € 9,9 mln. bij de jaarrekening 2014 dient te worden gevormd. De boekwaarde bedraagt 01.01.2015 € 2.297.584 mln. Afwaarderen naar de agrarische waarde betekent overigens niet dat de bestemming van deze gronden verandert. Op dit moment is een onderzoek gestart naar mogelijke alternatieve (tijdelijke) invulling van dit terrein. De eerste businesscase van een duurzaam initiatief lijkt kansrijk. In 2015 zal worden beoordeeld of alternatieve invulling zal worden ingezet.

Als gevolg van de afwaardering per eind 2014, wordt het resterende risico op nihil geschat. Met de feitelijke realisatie van plannen kan juist nog (een deel van) de voorziening teruggewonnen worden.

5.3.13 GRONDEXPLOITATIEWETINITIATIEVEN (NOG NIET IN EXPLOITATIE)

In paragraaf 3.3.20 zijn de grondexploitatiewet-initiatieven behandeld die reeds in exploitatie zijn genomen. In deze paragraaf komen de grondexploitatiewet-initiatieven aan de orde waarvoor nog geen anterieure overeenkomst is gesloten en dus ook het bestemmingsplan (eventueel met exploitatieplan) nog niet is vastgesteld.

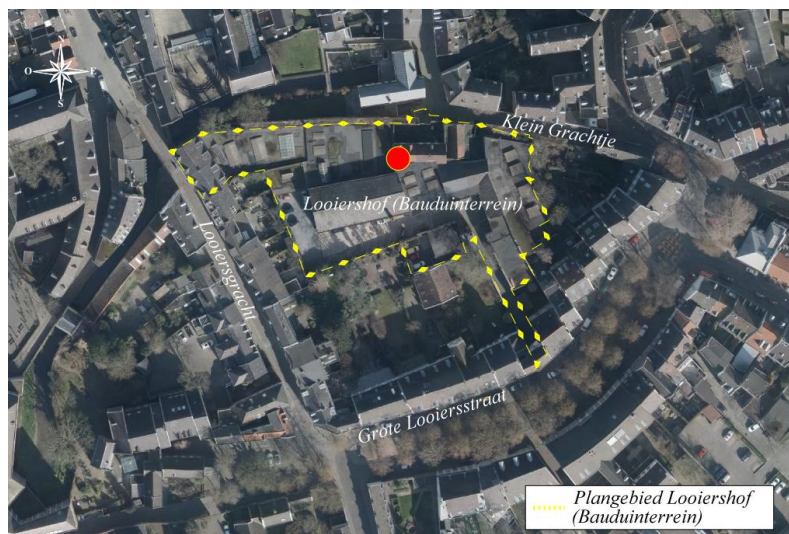
Het huidig gemeentelijk beleid is dat er bij het opstarten van de bestemmingsplanprocedure reeds een intentieovereenkomst wordt gesloten. De plannen die in deze paragraaf worden behandeld, zijn in ontwikkeling genomen voordat deze beleidsregel actueel werd en hiervoor zijn geen intentieovereenkomsten gesloten.

In deze paragraaf worden de volgende grondexploitatiewet-initiatieven kort toegelicht

- Jekerkwartier – vml Vermicellifabriek Bauduinterrein
- Transformatiezone ENCI

5.3.13.1 Jekerkwartier – vml Vermicellifabriek Bauduinterrein

Voor het plan Looiershof (ook bekend als Vermicelliterrein / Bauduinterrein) heeft een ontwikkelaar zich tot de gemeente gewend om tot planontwikkeling over te gaan voor de ontwikkeling van 47 woningen en een ondergrondse parkeergarage ter grootte van circa 150 tot 180 parkeerplaatsen. Het gebied Looiershof is gelegen in het binnenterrein tussen de bebouwing aan de Verwerhoek / Grote Looierstraat / Looiersgracht. Het plan betreft een private ontwikkeling die de ontwikkelaar geheel op eigen grond en voor zijn rekening zal ontwikkelen. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten op 25 mei 2014. De bijdrage voor het gemeentelijke kostenverhaal is via deze overeenkomst geregeld.



Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten op 25 mei 2014. De bijdrage voor het gemeentelijke kostenverhaal is via deze overeenkomst geregeld.

Naar verwachting zal in 2015 vaststelling van het bestemmingsplan en verlening van de omgevingsvergunning aan de orde zijn. Start bouwwerkzaamheden zal pas daarna kunnen plaatsvinden. Op het moment dat de gemeente het bestemmingsplan vaststelt, worden de exploitatiekosten (gemeentelijk kostenverhaal) middels factuur bij de ontwikkelaar in rekening gebracht. In de anterieure overeenkomst is ook geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de ontwikkelaar komt.

Voor dit grondexploitatiewet-initiatief is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het gemeentelijk kostenverhaal en eventuele planschade is geregeld. De boekwaarde per 31-12-2014 bedraagt € 0. Het voorziene risicobedrag wordt voor dit plan ingeschat op nihil.



5.3.13.2 ENCI Transformatiezone

De besluitvorming omtrent de beëindiging van de mergelwinning in de Enci groeve, heeft uiteindelijk geleid tot de “overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie Enci-gebied”, welke is getekend op 10 februari 2010. Deze overeenkomst verbindt de Provincie Limburg, de Enci (Heidelberg Groep), de stichting Natuurmonumenten, de stichting Sint Pieter Adembenemend (SPA) en de gemeente Maastricht, om gezamenlijk het vastgestelde Plan van Transformatie (PvT) uit te voeren.

In het PvT, vastgesteld in 2010, is omschreven wat er met het totale Encigebied gaat gebeuren, nadat de mergelwinning in 2018 is beëindigd. Het gebied, waar nu nog uitsluitend zware industrie is gevestigd, zal worden omgevormd tot een plaats waar én zware industrie én natuurbeleving/-recreatie én lichtere bedrijvigheid in combinatie met elkaar, gaan functioneren. Om dit proces te sturen, is de stichting Ontwikkelingsmaatschappij Encigebied (SOME) opgericht, waarvan de hierboven genoemde partijen het bestuur vormen. Het doel van de stichting is het beheer en exploitatie van de zogenaamde overgangszone. Een 5 ha groot gebied van het huidige complex dat de overgang vormt tussen de groeve en het bedrijventerrein. Het is de bedoeling dat in deze zone bedrijvigheid tot stand komt waaruit opbrengsten gegeneerd worden die ingezet worden voor de verdere ontwikkeling van de groeve. Verder ziet de stichting erop toe dat de afspraken gemaakt in het PvT worden uitgevoerd.

De Provincie Limburg, het bedrijf Enci en de gemeente Maastricht hebben ieder € 250.000 gestort op de rekening van de stichting om zodoende een startkapitaal te creëren. De bijdragen zijn gedaan in de vorm van een rentedragende lening.

Een van de zaken die geregeld dienen te worden is het in procedure brengen van een vernieuwd bestemmingsplan, waarin de nieuw te realiseren functies in dit hele gebied, een juridische status krijgen. Daartoe dient onder meer een anterieure overeenkomst getekend te worden, ter dekking van de gemeentelijke kosten, het gemeentelijk kostenverhaal.

Dit plan Transformatiezone omvat het grondexploitatiewetinitiatief om te komen tot een anterieure overeenkomst en het vaststellen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 is de Deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI opgenomen (paragraaf 6.3). In deze paragraaf zijn de risico's opgenomen met betrekking tot het participeren van de gemeente in de Stichting (SOME).

De planning met betrekking tot het in procedure brengen van het nieuwe bestemmingsplan voorziet in het beschikbaar hebben van een deugdelijk ontwerp in juli 2015. Voordat de gemeente Maastricht het ontwerp in procedure brengt, dient de overeenkomst getekend te zijn.

Het ontwikkelen van een nieuw bestemmingsplan blijkt een moeilijke opgave. Er is al 2 jaar geprobeerd om in overleg met alle betrokken partijen een concept op te stellen dat voldoet aan:

1. Een correcte vertaling van de afspraken die gemaakt zijn in het PvT;
2. De toets bij de raad van State kan doorstaan;
3. Een deugdelijk sturingsmiddel is voor een goede ruimtelijke ordening.

Na een consultatie van 2 externe deskundigen en op basis van een evaluatie van het proces tot nu toe, bestaat het vertrouwen dat de aangegeven planning haalbaar is.





Top 3 risico's

Eind 2014 heeft de risicoanalyse voor de ENCI plaatsgevonden. Omdat dit plan een grondexploitatie-wetinitiatief betreft, zijn de risico's enigszins beperkt. Wel ligt er een directe relatie tussen de deelneming SOME en het vaststellen van het bestemmingsplan waardoor er nieuwe functies in het gebied kunnen worden gerealiseerd (zogenaamde bouwtitels).

#	Omschrijving risico
1	Stichting gaat niet akkoord met het voorgestelde gemeentelijk kostenverhaal, waardoor er geen anterieure overeenkomst wordt gesloten en er mogelijk een exploitatieplan moet worden gesloten met een tekort.
2	Mogelijke schadeaspecten als gevolg van de ontwikkeling
3	Opstellen bestemmingsplan blijkt een moeizaam traject dat veel capaciteit van de gemeente vraagt die niet via het gemeentelijk kostenverhaal kan worden verhaald (meer uren dan plankostenaan geeft)

Het reële risico voor Enci Transformatiezone wordt op basis van de risicoanalyse ingeschat op € 125.000 + PM.

5.3.13.3 Samenvatting grondexploitatiewetinitiatieven

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Reële risico inschatting	Toelichting
Jekerkwartier vml Vermicelli-fabriek Bauduinterrein	0	0	
ENCI Transformatiezone	0	125.000 + PM	Relatie tussen dit plan en de deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI
TOTAAL	0	125.000 + PM	



5.4 Resultaten en conclusies

		boekwaarde 31-12-2014	reële risico inschatting	toelichting
5.3.1	Gebiedsontwikkeling Noord-Oost	0	8.120.000 + PM	Naast de boekwaarde (€ 0) is er een bestemmingsreserve Noord- oost ten bedrage van €8.066.873
5.3.2	BrightLands MHC / Gebiedsontwikkeling Randwyck Noord	-119.133	365.000 + PM	Bij het vaststellen van plan-deel 2 worden de huidige planexploitaties opgenomen in deze nieuwe planexploitatie
5.3.3	Biesland – Cannerweg	968.000	330.500 + PM	
5.3.4	Herontwikkeling Heer – Scharn	0	100.000	Omvat totaalplan, dat wordt opgesplitst in meerdere deelplannen
5.3.4.1	Heer – VV Heer in den Drink	0	115.000 + PM	Deelplan van Herontwikkeling Heer - Scharn
5.3.4.2	Heer – Demertstraat	0	PM	Deelplan van Herontwikkeling Heer - Scharn
5.3.4.3	Keerderstraatje – VV Scharn (Akersteenweg)	0	PM	Deelplan van Herontwikkeling Heer - Scharn
5.3.5	Gezondheidscentrum Einsteinstraat	1.147	0	
5.3.6	Mariaberg – Herstructurering	-10.717	60.000	
5.3.7	Mariaberg – Biedemeier	2.693	54.000	
5.3.8	Pottenberg – herstructurering	-73.486	40.000	
5.3.9	Oud Wyck – Palace	814.394	227.000	
5.3.10	Joghaven – Autarkwoningen	-54.191	PM	
5.3.11	Dousberg	240.071	PM	
5.3.12	Bedrijventerrein – Lanakerveld	2.297.234	0	Na afwaardering 2014 tot agrarische waarde
5.3.13	Grondexploitatiewetinitiatieven	0	125.000 + PM	
TOTAAL		4.066.012	9.536.500 + PM	

In tegenstelling tot de plannen in exploitatie, is voor de plannen in ontwikkeling nog geen vastgesteld financieel kader aanwezig. De reële risico inschatting van de plannen in ontwikkeling bedraagt € 9,54 mln. na afwaardering van de gronden Lanakerveld. De benodigde weerstandscapaciteit voor de plannen in ontwikkeling is gelijk aan de reële risico inschatting en is bepaald op € 9,54 mln. + PM. Dit bedrag wordt meegenomen voor het bepalen van de totale benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties en het weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 8).

Uit de risicoanalyses en ook uit de bovenstaande tabel blijkt, dat bij (een deel van)de plannen in ontwikkeling het jaarlijks bijschrijven van de rente over de boekwaarde als risico is opgenomen. Dit is een risico dat zich manifesteert doordat de boekwaarde gelijk is aan de verwachte marktwaarde bij herontwikkeling. Door het jaarlijks bijschrijven van rentekosten (en in een aantal gevallen ook nog apparaatskosten en exploitatielasten) wordt de boekwaarde hoger dan de marktwaarde. De BBV richtlijnen staan dit niet toe. Daarom moet jaarlijks worden afgewaardeerd tot marktwaarde. Voor de bestaande plannen in ontwikkeling is dit een gegeven en bovendien nauwelijks beheersbaar. Voor nieuw op te



starten planontwikkelingen zijn aanvullende richtlijnen gewenst om (te) hoge activeringen te voorkomen.

Omdat de plannen nog in exploitatie genomen moeten worden, is nadere besluitvorming op onderdelen nog aan de orde. Hierbij kan ook besloten worden dat onderdelen niet gerealiseerd worden of alleen maar als er aanvullende middelen beschikbaar komen. Dit speelt met name bij de gebiedsontwikkeling Noord-Oost, waardoor het risico (hoewel omvangrijk), beheersbaar lijkt.



6. DEELNEMINGEN

6.1 Inleiding

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

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

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

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

- de plannen en de resultaten van de risicodoorrekening toegelicht,
- een top 5 risico's van de plannen gegeven en
- de resultaten en conclusies weergegeven

6.2 Uitgangspunten

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

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

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

Ten aanzien van de WOM Belvédère is in 2014 de grondexploitatie voor de totale gebiedsontwikkeling geactualiseerd. Vervolgens is een start gemaakt met het verder uitdiepen van de risicoanalyses op basis van de RISMAN-methode voor de diverse deexploitaties. In 2013 is de analyse voor de deellotatie Nutsbedrijven afgerond en verder is een start gemaakt voor het onderdeel Noorderbrug, passend binnen het proces richting aanbesteding en gunning zoals voorzien is in 2015. Daarna zal voor de overige onderdelen het risicomangement verfijnd worden. Per deelgebied, wordt een risicoanalyse opgesteld, waarbij de project specifieke risico's benoemd en gekwantificeerd zijn.

De rapportage en besluitvorming over de grondexploitatie Belvédère kent een eigen procedure. De grondexploitatie, inclusief de risicoanalyse, wordt jaarlijks herijkt en halverwege het jaar aan de gemeenteraad voorgelegd. De eerstvolgende herijking zal medio 2015 aan de raad worden voorgelegd.



In deze MPG 2014 zijn voornamelijk de resultaten van de doorrekening van medio 2014 meegenomen. De deelprojecten Belvédère, waaronder Nutsbedrijven, Sphinx, Timmerfabriek, Noorderbrugtracé en Frontenpark maken dus deel uit van de rapportage over Belvédère.

Per geselecteerd plan wordt een top 5 risico's toegelicht, zowel kwantitatief (waarde op basis van kans maal gevolg) als financieel (hoogte op te nemen risicobedrag).

Voor een gedetailleerde toelichting van de uitgangspunten en parameters wordt verwezen naar paragraaf 2.2 van deze MPG. De uitgangspunten en parameters zijn identiek aan die van de 'eigen' planexploitaties met uitzondering van de percentages die worden gehanteerd in de scenario analyses. Dit hangt samen met de specifieke maatwerk afspraken die in dat kader zijn gemaakt.

6.3 Toelichting, resultaten en top 5 risico's geselecteerde plannen

6.3.1 BELVÉDÈRE



De gebiedsontwikkeling Belvédère is ooit opgezet als een zeer ambitieuze gebiedsontwikkeling van 230 ha. Naast een grote infrastructurele opgave (o.a. verleggen aanlanding Noorderbrug), had het tevens een groot programma van o.a. 4.000 woningen, aangevuld met retail en andere commerciële functies. De opgave voor deze gebiedsontwikkeling is ondergebracht in de Wijk OntwikkelingsMaatschappij (WOM) Belvédère BV waarin naast de gemeente, tevens de ING en BPF Bouwinvest voor gelijke delen participeerden. Met het intreden van de economische crisis en het besef in de stedelijke programmering dat een forse inperking van het programma noodzakelijk was, kon ingrijpen niet uitblijven. Naar aanleiding daarvan is inmiddels afscheid genomen van de beide private partijen. Hiermee is de volledige herontwikkeling van het gebied in handen gekomen van de gemeente en is 2012 gebruikt als periode van heroriëntatie op de opgave. Dit heeft geleid tot een organische opzet voor de ontwik-



keling van het gebied waarbij aanvang 2013 het visiedocument “Het antwoord van de Sphinx” is vastgesteld, gevolgd door de herijking van de grondexploitatie (grex) in de eerste helft van 2013. Met de raad is 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. Dat is gebeurd in juli 2014. De vaststelling van de geactualiseerde grex 2015 staat gepland voor juni 2015.

Omvang en inhoud grex Belvédère

De *grondexploitatie* Belvédère is opgesplitst in de onderstaande drie deelgrexen:

- 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

Grex Belvédère 1: Binnensingel

Deze grex hebben wij vervolgens onderverdeeld in vijf onderdelen te weten:

1. Nutsterrein

Op deze locatie is een woonfunctie van ruim 170 woningen voorzien met de daarbij behorende ondergrondse parkeergarage voor de bewoners. De woonfunctie wordt gefaseerd ontwikkeld en gerealiseerd en de eerste fase met de parkeergarage is inmiddels in aanbouw. Oplevering van 37 woningen Maasvallei vindt plaats in het 1^e helft 2015. Later in 2015 vindt de oplevering van de parkeergarage en eengezinswoningen plaats. Afronding fase I incl. openbare ruimte vindt in 2016 plaats.

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.

2. Timmerfabriek

Vanuit het coalitieakkoord is de invulling van de Timmerfabriek gewijzigd ten faveure van een volwaardig poppodium. Verder is in overleg met UM in 2014 een verkenning en voorbereiding gestart voor mogelijke realisatie van een international student club in de Timmerfabriek,

3. Het Landbouwbelang

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.

4. Deellocatie Sphinx Zuid

Het plandeel Sphinx Zuid wordt ingezet voor woningbouw. Er dienen zich initiatieven aan die verder verkend moeten worden. Verder wordt er ook gekeken naar mogelijkheden om op Sphinx Zuid het thema van particulier opdrachtgeverschap dat door de raad op de agenda werd geplaatst te bedienen. Sphinx Zuid wordt gedeeltelijk ook ingezet als parkeerfunctie. In het kader van de aanpak van de Noorderbrug hebben wij namelijk met Sappi een overeenstemming bereikt over gebruik als alternatief



voor de parkeerplaatsen van Sappi onder de Noorderbrug, die komen te vervallen als gevolg van de wegwerkzaamheden aldaar.

5. Deellocatie Sphinx Noord

In het document "Het Antwoord van de Sphinx" is het belang van deze locatie voor het Belvédère gebied beschreven. Het casco herstel van de Eiffel voor het multifunctioneel gebruik van dit gebouw is aan de gang. Meteen na oplevering begint de exploitatie. Inmiddels is met Student Hotel een ambitieus statement afgesloten om te komen tot een duurzame en structurele invulling van een groot deel van het complex met spin off Belvédère breed en naar de stad en wel in de vorm van ruim 350 studenten(hotel)kamers met aanverwante functies. Aan de voorzijde van het Eiffelcomplex vindt momenteel de bouw van de Pathé-vestiging. De planning is erop gericht op de opening van de bioscoop in oktober 2015. 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.

GreX Belvédère 2: Frontenpark

Frontenpark fase 1, zijnde onder andere de reparatie van de muren evenals het beter toegankelijk maken van het gebied via een padenstructuur, is in uitvoering/afgerond. 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. De eerste voorbereidende activiteiten zijn al ter hand genomen.

GreX Belvédère 3: Bedrijventerrein Bosscherveld inclusief de aanpak van de Noorderbrug

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.

De aanbesteding van de Noorderbrug loopt en de gunning vindt voor de zomer 2015 plaats. Inzake de PDV ontwikkelingen kan worden gemeld dat de Gammabouwmart inmiddels is gerealiseerd en de verkooponderhandelingen met Praxis bijna zijn afgerond. Verder is de Bosscherlaan Zuid (heet nu Belvédèrelaan) reeds aangelegd. Tenslotte heeft ook het aanleg van bedrijfsterrein Rondeel plaatsgevonden. Hier wordt het milieupark gerealiseerd.

Grondexploitatie 2014

Reeds in 2013 is aangegeven dat het Belvédère project zich niet leent voor een traditionele grex. Vanwege de lange 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. De grex wordt jaarlijks geactualiseerd en naar de stand van dat moment ter vaststelling aangeboden aan de raad. Daarmee biedt de grex de basis voor het college om verder te kunnen handelen.

De geactualiseerde grex Belvédère 2014 (inclusief de aanpassing hoofdinfrastructuur Noorderbrug c.a. en inclusief terrein Nutsbedrijven) is door de gemeenteraad op 8 juli 2014 vastgesteld. Daar waar in 2013 nog sprake was een geprognosticeerde onrendabele top in orde van grootte van € 70 mln. tot € 80 mln., zo kan deze op basis van de cijfers 2014 teruggebracht worden tot € 60 mln. tot € 70 mln. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een aanvullende provinciale bijdrage ad € 10 mln. 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 voor aanvullende middelen. Verder hebben we voor wat betreft de financieringsstructuur van het Belvédère project gezocht naar optimalisaties. De raad heeft besloten om de financiering via de gemeente te laten verlopen. Voor de grex zou dat op



basis van de huidige rentestanden en ingeschatte financieringsbehoefte een groot voordeel (€ 15 mln. - € 20 mln.) kunnen opleveren. De financiering is daarmee een belangrijke draaiknop die gedurende de verdere looptijd wordt gemonitord en het uiteindelijke resultaat wordt niet nu maar vanuit solide financieel beleid pas aan het einde van de looptijd ingeboekt op de grex. Dat betekent dat een rente-egaliseringsfonds wordt opgericht als onderdeel van de grex waarbinnen de renteontwikkelingen een plaats krijgen. Professionele monitoring van de renteontwikkeling maakt onderdeel uit van de vervolgaanpak.

Er is en wordt verder gewerkt aan een aantal oplossingsrichtingen om de grex verder beheersbaar te maken. 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. In 2015 leggen we de resultaten daarvan aan de raad voor.

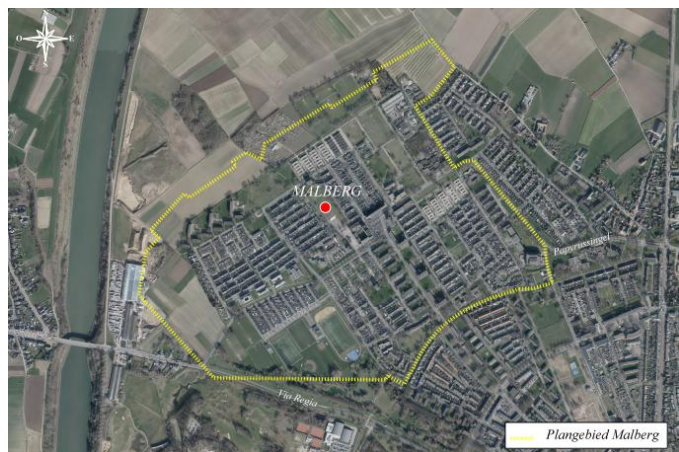
In het kader van de grex 2013 is door de raad een financiële achtervang vastgesteld. Deze achtervang is ten laste gebracht van het MJIP en bedraagt vanaf 2016 een bedrag van € 2,3 mln. per jaar. De omvang van deze achtervang kan op dit moment nog niet concreet worden becijferd en zal naarmate de grex voortschrijdt steeds helderder in beeld kunnen worden gebracht.

Samenvatting scenario's

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)	Worst case Scenario	Best case scenario
Belvédère	83,9 mln.	262,2 mln.	280,4 mln.	PM	-56,3 mln.	PM	PM

6.3.2 GEM MALBERG

In Malberg blijkt geen markt (meer) te zijn voor alle 600 koopwoningen die volgens het Buurtontwikkelingsplan (als laatste) nog moesten worden gerealiseerd. Er is in Malberg nog marktruimte voor zo'n 150 nieuwe koopwoningen. Door de lagere opnamecapaciteit is het afzettempo sterk teruggelopen met een navenante vermindering van de verdien capaciteit in de grondexploitatie. Dit heeft geleid tot een herbezinning bij de vier partijen. De commanditaire vennootschap (CV/BV) was opgezet voor een "omzet" van minimaal 50 woningen per jaar. Daarmee is het een te groot vehikel voor een te kleine opgave. Beëindiging van de vennootschap bespaart geld en leidt tot lagere kosten bij de vier partijen. Om deze redenen hebben de partijen besloten om de CV/BV met ingang van 1 maart 2015 te beëindigen en het verlies naar evenredigheid te verdelen.



Het negatieve vermogen van de GEM bedraagt ca. € 13,2 mln. Dit verlies wordt veroorzaakt door gederfde grondopbrengsten van 450 koopwoningen die niet meer worden gebouwd. De gemeentelijke



bijdrage van € 3,3 mln. in het verlies wordt gedekt uit grondverkopen, incidentele overige opbrengsten en de gemeentelijke grondexploitatie Malberg (opgenomen in jaarrekening 2014).

Ter uitvoering van het liquidatiebesluit en de daaraan verbonden financiële afwikkeling worden in Q1 2015 alle grondtransacties en schadeloosstellingen geëffectueerd. Ook worden in Q1 alle overlopende posten uit de slotbalans 2014 afgewikkeld. Het streven is om 1 april 2015 de hele balans van de vennootschap opgeschoond te hebben.

Daarna worden vanaf Q2 2015 de verdere stappen gezet in het formele liquidatietraject. Met publicatie van de opheffing van de onderneming en de voltooiing van de vereffening in het handelsregister zal de liquidatie ultimo Q4 zijn afgerond. In het kader van de liquidatie heeft de GEM Malberg niet uit de balans blijvende verplichtingen ten bedrage van € 2,5 mln. naar de participanten (onder meer afnameplicht gronden en gebouwen).

Top 5 risico's

In verband met liquidatie per ultimo 2015 heeft geen gemeentelijke risicoanalyse van dit plan plaatsgevonden met peildatum 1 januari 2015.

6.3.3 STICHTING ONTWIKKELINGSMAAATSCHAPPIJ ENCI GEBIED (SOME)

De gebiedsontwikkeling Enci omvat het industriegedeelte, de overgangszone, de groeve en de kade. Ten gevolge van het stoppen van de mergelwinning en het stilleggen van de oven (in 2018 en 2019), transformeert het hele gebied. De cementproductie gaat weliswaar door maar op slechts 11 van de oorspronkelijke 33 ha bedrijventerrein. Het vrijkomende bedrijventerrein gaat plaats bieden aan bouwstoffen gerelateerde industrie. De kade zal worden verlengd om grotere schepen te kunnen ontvangen. De grondstof voor cement (klinker) wordt in de toekomst over het water aangevoerd. Een deel van het ovengebied en een deel van wat nu nog de groeve is, wordt samengevoegd tot de transformatiezone / overgangszone. Hierin worden lichtere industrie en recreatieve voorzieningen tot stand gebracht. Deze bedrijvigheid dient opbrengsten te genereren die ingezet kunnen worden voor de verdere ontwikkeling van de groeve. In de groeve, die beheerd gaat worden door Natuurmonumenten, worden recreatieve voorzieningen gerealiseerd (een natuurswemwater, toegangswegen en –trappen enz.), zie ook paragraaf 5.3.13.2 ENCI Transformatiezone.



Deze veranderingen worden geregisseerd door een stichting, Stichting Ontwikkelingsmaatschappij Enci-gebied (SOME) die opgericht is door de Provincie Limburg, het bedrijf Enci, Natuurmonumenten,



de Stichting Sint Pieter Adembenemend (de omwonenden) en de gemeente Maastricht. De gemeente is momenteel bestuurlijk vertegenwoordigd in de stichting door een extern persoon.

Voor de gemeentelijke ondersteuning en advisering van deze bestuurder, is tot en met 2015 jaarlijks € 60.000 beschikbaar gesteld.

De provincie, de Enci en de gemeente hebben ieder € 250.000 gestort in de stichting als bijdrage aan een werkkapitaal. De bijdrage is gedaan in de vorm van een rentedragende lening. De stichting wordt eigenaar van de overgangszone en zal verantwoordelijk zijn voor de grondexploitatie (aanleg voorzieningen bedrijventerrein, aanleg recreatieve voorzieningen, uitgifte bedrijfskavels) ervan. Bij de vaststelling van het plan van Transformatie in 2010 (zie paragraaf 5.3.13.2) is wel een globale kostenindicatie opgesteld, maar deze is tot heden nog niet verder uitgewerkt of geactualiseerd. De risico's van deze grondexploitatie zijn daardoor nu ook nog niet in beeld gebracht. Wel is binnen de gemeente afgesproken dat de gemeentelijk vertegenwoordiger slechts akkoord kan gaan met besluiten van de stichting waarvan de financiële gevolgen niet uitstijgen boven de aanwezige liquiditeiten. Daarnaast zijn er nog afgeleide risico's die voor de gemeente van belang kunnen zijn.

Top risico's

Eind 2014 heeft de gemeentelijke risicoanalyse van dit plan plaatsgevonden met peildatum 1 januari 2015.

#	Omschrijving risico
1	Vanaf 2015 is er geen gemeentelijk budget meer beschikbaar voor de advisering en ondersteuning van de bestuurder
2	Uitgifterisico: stagnatie uitgifte bouwterreinen overgangszone
3	Kostenoverschrijding investeringen overgangszone
4	Mogelijke (bestuurlijke) toezeggingen aan de Stichting waarvoor geen budgetten beschikbaar zijn

Het reële risico voor de gebiedsontwikkeling ENCI op basis van de risicoanalyse bedraagt voor de gemeente momenteel € 387.500 + PM. De gebiedsontwikkeling ENCI omvat nog geen door alle partijen vastgestelde grondexploitatie, waardoor er ook nog geen worst case en best case scenario zijn doorgerekend.

6.4 Resultaten en conclusies

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2014	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat reële scenario (CW)
Belvédère	83,9 mln.	262,2 mln.	280,4 mln.	PM	-56,3 mln.
GEM Malberg	PM	PM	PM	PM	PM
SOME	-48.849	PM	PM	387.500 + PM	PM

Was in de raad van juni 2013 de herijking van de grondexploitatie Belvédère vastgesteld met een geprognosticeerde onrendabele top van € 70-80 mln. op eindwaarde, in 2014 is dit tekort teruggebracht tot € 60-70 mln. Deze afname wordt met name veroorzaakt door een aanvullende provinciale bijdrage van € 10 mln. Afhankelijk van het verdere verloop van de plannen is bereidheid uitgesproken voor aanvullende middelen. Tevens is voor de Belvédère gezocht naar optimalisaties in financieringsstructuur, middels het verlopen van de financiering via de gemeente. Daarnaast wordt verder gewerkt



aan een aantal oplossingsrichtingen om de grondexploitatie verder beheersbaar te maken, zoals tempooversnelling, verhoging parkeeropbrengsten, intensivering acquisitie, subsidiewerving, optimalisatie van de financiering etc. Bij de herijking medio 2015 worden de resultaten hiervan aan de raad gepresenteerd. Op dit moment is dan ook niet mogelijk om een reële inschatting te maken van het eventuele tekort. In het gemeentelijk MeerJaren InvesteringsPlan (MJIP) is vanaf 2016 jaarlijks € 2,3 mln. aan dekking beschikbaar, mochten de inspanningen toch onvoldoende blijken te zijn om tot een sluitende grondexploitatie te komen.

De benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente voor de gebiedsontwikkeling Belvédère is gelijk aan het resultaat van het reële scenario van de MPGV 2014 en bedraagt een tekort van € 56,3 mln.

In verband met liquidatie per ultimo 2015 van de GEM Malberg, heeft geen gemeentelijke risicoanalyse van dit plan plaatsgevonden met peildatum 1 januari 2015. De benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente bedraagt voor GEM Malberg PM.

De gebiedsontwikkeling ENCI omvat nog geen door alle partijen vastgestelde grondexploitatie, waardoor er ook nog geen worst case en best case scenario zijn doorgerekend. De benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente voor het plan SOME is gelijk aan de reële risico inschatting en bedraagt op basis van de risicoanalyse € 387.500 + PM.

De totaal benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente met betrekking tot de deelnemingen bedraagt € 56.687.500 + PM.



7. VASTGOEDPORTEFEUILLE

7.1 Inleiding

Naast de bouwprojecten omvat het vastgoedbeleid de vastgoedexploitatie van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. De huidige gemeentelijke vastgoedportefeuille heeft betrekking op:

- gemeentelijke eigendommen in de vorm van opstallen / vastgoedobjecten;
- gemeentelijke eigendommen in de vorm van grond.

De totale gemeentelijke vastgoedportefeuille (exclusief tijdelijk beheer van verworven gebouwen en gronden en objecten ten behoeve van de bouwgrondexploitatie) heeft per 01.01.2015 een boekwaarde van € 188 mln.³. De portefeuille bestaat onder andere uit 20 woningen, 49 kantoor- en bedrijfsruimten, 11 gebouwen ten behoeve van de eigen huisvesting, 8 winkels, 80 schoolgebouwen (incl. binnensport), 39 sociaal / culturele en maatschappelijke voorzieningen, 44 sportobjecten (totaal 290 bebouwde objecten) en circa 971 onbebouwde objecten. Het totaal aantal huurcontracten is groter dan het aantal objecten.⁴

In 2014 zijn van een aantal objecten de benamingen/rubricering aangepast waardoor er afwijkingen zijn t.o.v. de situatie per 1 januari 2014. Daarnaast zijn in 2014 een aantal objecten verkocht:

- één sociaal/culturele en maatschappelijke voorzieningen
- 4 woningen
- 3 kantoor- en bedrijfsruimten.

Het gemeentelijk vastgoed in de gemeente Maastricht omvat 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 dit hoofdstuk wordt voor de risicoanalyse van de vastgoedportefeuille een opdeling gemaakt in vijf aparte risicoanalyses:

1. Onderwijshuisvesting (categorie 2): paragraaf 7.2
2. Sportaccommodaties: gebouwen en terreinen (categorie 3c): paragraaf 7.3
3. Bebouwd Onroerend Goed, BOG (categorie 1, 3a, 3b en 4) : paragraaf 7.4
4. Voor het object MECC is een aparte risicoanalyse uitgevoerd: paragraaf 7.5
5. Onbebouwd Onroerend Goed, OOG(categorie 6): paragraaf 7.6

³ Bron: jaarrekening 2014

⁴ Bron: Horizon d.d. 10 februari 2015



Tijdelijk beheer van verworven gebouwen en gronden, objecten ten behoeve van de bouwgrondexploitatie, categorie 5 (hieronder vallen onder andere de appartementen voor het A2-project), zijn in dit hoofdstuk volledig buiten beschouwing gelaten en worden waar mogelijk meegenomen in de risicoanalyses van bouwgrondexploitatie.

7.2 Onderwijshuisvesting (primair, voortgezet en speciaal)

Algemeen

In tegenstelling tot de andere vastgoed objecten zijn de schoolgebouwen geen juridisch eigendom van de gemeente. De schoolbesturen zijn zelf (juridisch) eigenaar. De gemeente is daarentegen wel zogenaamd economisch eigenaar. Dit betekent dat wanneer een schoolgebouw aan de onderwijsbestemming wordt onttrokken omdat de locatie of een deel van het schoolgebouw vanwege de daling van het aantal leerlingen niet langer benodigd is om te voorzien in voldoende onderwijshuisvesting, het eigendom van het gebouw om niet naar de gemeente komt. De gemeente is vrij om een andere invulling aan het gebouw te geven dan wel het gebouw af te stoten.

Van de portefeuille onderwijshuisvesting (inclusief gymzalen) bedraagt per 01.01.2015 de boekwaarde € 70,5 mln. Het betreft in totaal 80 objecten incl. de bijbehorende gymnastieklokalen.

Risico's

In eerste week maart 2015 heeft de risicoanalyse van de deelportefeuille onderwijs plaatsgevonden met peildatum 01.01.2015. In deze risicoanalyse is, behoudens het risico van de vrijkomende schoolgebouwen vanwege de demografische ontwikkeling, en als gevolg van een aantal ontwikkelingen waarvan het nog niet zeker is wat de feitelijke uitwerkingen zullen zijn van die ontwikkelingen, moeilijk een financiële risicoreservering te kwantificeren. Wel zijn er kwalitatief een aantal generieke risico's benoemd te weten:

Gevolgen vergrijzing/ontgroening van de bevolking. Vanwege de vergrijzing is het aantal leerlingen binnen het onderwijs in de laatste jaren aanmerkelijk gedaald. Van 9.613 leerlingen in het primair onderwijs in 2005 naar 7.855 in oktober 2014. Een daling van 18% oftewel circa 2% per jaar. In het voortgezet onderwijs is het aantal leerlingen in diezelfde periode binnen Maastricht gedaald met 739 leerlingen, een daling die vooral in de laatste 4 jaren heeft plaatsgevonden. De daling in het primair onderwijs zal de komende jaren onverkort merkbaar zijn binnen het voortgezet onderwijs. De daling van het aantal leerlingen maakt dat er minder schoolgebouwen nodig zijn. Wij verwachten niet dat deze trend zich keert. De daling in leerlingenaantallen zal zich blijven voortzetten.

Binnen het onderwijs zullen de komende jaren circa 18 schoolgebouwen leegkomen of staan al leeg. Het betreft kleine gebouwen van circa 400 m² tot grote gebouwen van 13.000 m². Over een eventuele leegstand in het speciaal- en voortgezet speciaal onderwijs kan nog niets worden gezegd omdat er geen duidelijkheid is over de gevolgen van "Passend Onderwijs". Ook zullen enkele gymnastiekzalen, die in principe onderwijsgebouwen zijn, leeg komen te staan. In de "Uitvoeringsnota sport: Toekomstbestendige binnensportaccommodaties" worden voor 2015 en 2016 een 7-tal sportzalen en gymzalen genoemd die voor onderwijs en sport niet langer noodzakelijk zijn. Hiervan is inmiddels een gymzaal verkocht en wordt er een gesloopt in het kader van de buurtontwikkeling. Voor de vrijkomende ruimte zal het problematisch zijn om alternatieve invullingen te vinden tegen een kostendekkende huurprijs. Uitgaande van een maximaal risico (geen invulling) bedraagt het risico € 1,0 mln. (= boekwaarde per 1 jan. 2015).



In het basisonderwijs hebben de gemeente, de schoolbesturen en de kindpartners het initiatief genomen om samen te komen tot een “Integraal Huisvestingsplan kindcentra Maastricht”; een gedeelde lange termijn visie op onderwijs (basisonderwijs, speciaal basisonderwijs, speciaal onderwijs) en aanpalende kindfuncties (peuterspeelzaalwerk en kinderopvang) en een hierbij passende huisvesting.

Dit strategische plan moet anticiperen op komende ontwikkelingen en zorgen voor een toekomstbestendig onderwijs in Maastricht. Het plan geldt als een beleidsdocument voor gemeente, schoolbesturen en kindpartners, en is een vervanging van het uit 2005 daterende spreidingsplan voor basisonderwijs. Bij het tot stand komen van het Integraal Huisvestingsplan zullen ook andere partners –zoals welzijnswerk of jeugdhulp – betrokken worden.

Het Integraal Huisvestingsplan Kindcentra Maastricht heeft een reikwijdte tot 2024, met een eerste uitvoeringsplan 2014-2018, dat de eerste prioriteiten aandraagt voor de komende 4 jaar, waarin wordt benoemd hoe de betreffende IKC's concreet vorm krijgen.

De intentie van de gemeente is wel om het aantal basisscholen terug te brengen tot 15 à 18 zogenaamde Integrale Kind Centra. Het feit dat er een tweetal grotere schoolbesturen zijn, maakt dit proces extra complex.

De verdere uitrol van het spreidingsplan/beleid voor het speciaal- en voortgezet speciaal onderwijs is afhankelijk van de wijze waarop de gezamenlijke schoolbesturen invulling geven aan de rijksmaatregel “Passend Onderwijs”.

Voor het voortgezet onderwijs hebben de gemeente en het schoolbestuur overeenstemming om te komen tot een toekomst bestendig spreidingsplan. Een van de uitgangspunten is dat er geen extra ruimten gerealiseerd gaan worden. De spreidingsafspraken worden gefaseerd geëffectueerd. In augustus 2014 zijn de havo/vwo leerlingen van het Bonnefantencollege aan de Tongerseweg 135 verhuisd naar de locatie Eenhoornsingel en zullen de vmbo opleidingen in augustus 2015 geconcentreerd worden aan de locatie Bemelerweg/grubbe. E.e.a. heeft ertoe geleid dat het schoolgebouw Tongerseweg 135 in overleg met het schoolbestuur aan de onderwijsbestemming is onttrokken.

Het risico van de vrijkomende schoolgebouwen op basis van het Uitvoeringsplan 2014-2018 van het Integraal Huisvestingsplan Maastricht en de sportzalen en gymnastiekzalen, wanneer er geen alternatieve invulling wordt gevonden, wordt voor de komende jaren (periode 2015-2020) geraamd op circa € 11,5 mln. (inclusief € 1,0 mln. voor sportzalen en gymnastiekzalen), zijnde de huidige boekwaarde van die gebouwen.

Ter illustratie: In 2014 is de basisschool Itteren incl. de bijbehorende gymzaal verkocht voor een bedrag van € 330.000 terwijl de resterende boekwaarde van beide objecten samen € 561.000 bedroeg. Het boekverlies ad. € 231.000 is ten laste van het rekeningresultaat 2014 gebracht.

Kosten van leegstandsbeheer, eventuele sloopkosten, herontwikkelingskosten, etc. zijn niet meegenomen. Het risicobedrag van bovenstaande generieke risico's wordt voornamelijk geraamd op € 11,5 mln.

Het feit dat de schoolgebouwen voor het voortgezet onderwijs tot 01.01.1997 via een bijdrage ineens door de rijksoverheid werden gefinancierd maakt dat sommige schoolgebouwen voor het voortgezet onderwijs geen dan wel een geringe boekwaarde hebben. Het gemeentelijke risico wordt daarmee enigszins beperkt.

Op het moment dat onderwijshuisvesting in 1997 werd gedecentraliseerd van de rijksoverheid naar de gemeente werd voor de gebouwen een afschrijvingstermijn van 60 jaar gehanteerd.



Gevolgen gewijzigde wet- en regelgeving. Op het gebied van onderwijshuisvesting vinden er in 2015 grote veranderingen plaats. Het budget wordt de komende jaren flink gekort. Het gaat om twee grote veranderingen met grote gevolgen voor schoolbesturen en gemeenten.

1. De eerste verandering betreft de overheveling van € 256 miljoen uit het Gemeentefonds (=gemeente) naar lumpsum funderend onderwijs (=schoolbesturen) zonder overheveling van taken.
2. De tweede grote verandering betreft de overheveling buitenonderhoud en aanpassingen van gemeenten naar schoolbesturen en een uitname uit het Gemeentefonds van € 158 miljoen. Op 1 jan. 2015 treedt er een wetswijziging onderwijshuisvesting in werking, waarbij de verantwoordelijkheid voor het buitenonderhoud en aanpassingen Primair Onderwijs overgaat van gemeenten naar schoolbesturen. De gemeente blijft wel verantwoordelijk voor o.a. uitbreiding, nieuwbouw en herstel constructiefouten. Hoewel het uitgangspunt van het ministerie is dat er een “koude” overdracht zal plaatsvinden (geen overgangsregeling), blijkt uit de landelijke publicaties dat schoolbesturen steeds meer een beroep op gemeentebesturen gaan doen om aanvullende bekostiging. Het is nog onduidelijk hoe de gemeente Maastricht, mede in het kader van de realisering in de integrale kindcentra, hiermee om zal gaan.

Gevolgen lokaal beleid. In het kader van de besluitvorming bij het programma onderwijshuisvesting 2014 en de duurzaamheidsambities van de gemeente Maastricht heeft het college aangegeven in nauwe samenwerking met de schoolbesturen te willen werken aan energie neutrale schoolgebouwen. Aangezien schoolbesturen verantwoordelijk zijn voor de energiekosten van hun schoolgebouwen en de besparingen op de energiekosten in hun exploitatie merken, kan dit tot twistpunten leiden. Het risico voor de gemeente is op dit moment niet te bepalen. Wel kan gemeld worden dat bij de eerste nieuwbouw van een IKC (Limmel/Nazareth) met het schoolbestuur overleg wordt gepleegd over een bijdrage van het schoolbestuur in de benodigde/gewenste investeringen in het kader van duurzaamheid.

Het risico kan gekwantificeerd worden indien de gemeente zou beschikken over een Meerjaren OnderhoudsPlan (MJOP) en/of conditiemetingen. Deze instrumenten helpen ook om de genoemde risico's beheersbaar te maken.

Toen enkele jaren geleden inspecties zijn uitgevoerd van de bebouwd onroerend goed (BOG) portefeuille om het planmatig onderhoud in het beheerssysteem Planon in te richten, is besloten de onderwijsgebouwen niet mee te nemen. De gemeente had hierdoor niet in beeld wat jaarlijks aan onderhoud nodig is. Het programma onderwijshuisvesting werd diensgevolge enkel gevoed door de aanvragen van de schoolbesturen. Het feit dat de gemeente niet over een MJOP beschikt voor de schoolgebouwen is mede ingegeven door het feit dat de schoolgebouwen juridisch eigendom zijn van de schoolbesturen en bij het onttrekken aan de onderwijsbestemming het gebouw in een goede staat van onderhoud aan de gemeente wordt teruggegeven. Op het moment dat de nieuwe regelgeving is uitgekristalliseerd en de nieuwe rolverdeling tussen gemeente en schoolbestuur duidelijk is, kan op basis van een MJOP het risico gekwantificeerd worden.

Bij een spoedaanvraag moet het schoolbestuur aantonen waarom de aanvraag niet in het reguliere traject meegenomen had kunnen worden, de spoedeisendheid moet heel nadrukkelijk aangetoond kunnen worden. Actueel zijn asbestsaneringen. Hoewel de noodzaak in een vroeg stadium aangetoond had kunnen worden, komen schoolbesturen gedurende het jaar, los van de termijnen in de verordening, met de aanvraag voor asbestsanering.

In de praktijk heeft de gemeente een aantal aanvragen voor asbestsanering kunnen meenemen in het reguliere programma onderwijshuisvesting 2014 en 2015.



In het kader van de inrichting van Integrale Kind Centra in de komende jaren is het gewenst dat jaarlijks een bedrag (€ 100.000) beschikbaar is om onderzoek te kunnen (laten) doen naar de (on)mogelijkheden daartoe van bestaande schoolgebouwen.

De financiële consequenties van het jaarlijks door het college vast te stellen programma onderwijs-huisvesting worden in de begroting verwerkt. Er is geen ruimte voor eventuele spoedaanvragen of calamiteiten. Het feit dat er geen voorziening is om te kunnen inspelen op spoedaanvragen en/of calamiteiten kan betekenen dat zaken mogelijk niet adequaat kunnen worden opgepakt.

Voor het jaar 2015 zou er voor spoedaanvragen en calamiteiten een bedrag van ca. € 200.000 beschikbaar moeten zijn. Voor de volgende jaren wordt geadviseerd om jaarlijks € 250.000 op te nemen en dit na enkele jaren te evalueren.

Gevolgen leegstand Huuropbrengsten van leegstaande lokalen dragen bij aan de totale financiering van het programma onderwijshuisvesting. Deels wordt het onderhoud meegenomen in het jaarlijkse programma Onderwijshuisvesting.

Voor voormalige schoolgebouwen die in zijn geheel aan de onderwijsbestemming zijn onttrokken is er geen voorziening om de verhuurderverplichtingen (onderhoud) na te komen. Om leegstaande en leegkomende schoolgebouwen succesvol te kunnen herbestemmen zijn extra middelen nodig. Vanwege het ontbreken van een MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) ontbreekt het inzicht wat er noodzakelijk is voor onderhoud. Inmiddels is er opdracht verstrekt om voor een vijftal voormalige schoolgebouwen een MJOP op te stellen. Uit de onderhoudsinspecties zal blijken welk bedrag er nodig is om de onderhoudstoestand te stabiliseren. Daarnaast zal er bij verhuur mutatieonderhoud aan de orde zijn. Inschatting risico: € 366.000 per jaar.

Het reële risico voor onderwijshuisvesting wordt op basis van de risicoanalyse ingeschat op:

#	Omschrijving risico	Risico in €
1	Gevolgen van vergrijzing/ontgroening van de bevolking IHP Maastricht	€ 11,5 mln. + PM
2	Als gevolg van gewijzigde wet en regelgeving, maximale tekort	PM
3	Gevolgen lokaal beleid jaarlijks	€ 200.000 - 250.000
4	Gevolgen leegstand jaarlijks	€ 366.000

De jaarlijkse kapitaallasten van risico 1 zijn voorzien in de begroting, waarmee in geval van leegstand van onderwijsgebouwen de restant boekwaarde kan worden afgeboekt. Het resterende risico voor onderwijshuisvesting wordt daarmee ingeschat op basis van de huidige analyse: PM + jaarlijks € 616.000. Dit bedrag dient meegenomen te worden in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 7.7).

In 2015 wordt een integraal huisvestingsplan onderwijs opgesteld. Op basis van de stand van zaken per maart 2015 is de risicoanalyse voor de deelportefeuille onderwijs geactualiseerd.

7.3. Sportaccommodaties

Algemeen

Van de portefeuille sportaccommodaties bedraagt per 01.01.2015 de boekwaarde € 6,866 mln.



Voor de sportportefeuille is deels een huurovereenkomst gesloten. Het overleg met Maastricht Sport over de huurovereenkomst binnensportaccommodaties wordt momenteel afgerond. Conform de Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2012 dient deze verhuring plaats te vinden tegen een kostprijs dekkende huur. Voor zover er een huurovereenkomst is, wordt de component verhuurderonderhoud in een onderhoudsfonds gestort waaruit vervolgens het jaarlijks onderhoud wordt betaald.

Daarnaast zijn een aantal objecten, zowel bebouwd als onbebouwd, via erfpacht in gebruik gegeven.

Risico's

In het eerste kwartaal van 2015 heeft de risicoanalyse van de portefeuille sport plaatsgevonden met peildatum 01.01.2015. Uit de risicoanalyse is geen financiële risicoreservering te kwantificeren. Wel zijn er kwalitatief een aantal generieke risico's benoemd te weten:

1. In de Sportnota 2020 is bepaald dat de ambitie van het spreidingsbeleid uit 2008 overeind blijft maar dat de uitvoering afhankelijk wordt gesteld van de mogelijkheden en initiatieven die zich aandienen. Het accent van de Sportnota ligt vooral op de breedtesport. Doel is een hogere bezettingsgraad van de gemeentelijke sportaccommodaties. Een te lage bezettingsgraad leidt tot sluiting of herbestemming. De accommodaties worden gezien als een van de pijlers voor het realiseren van het sportbeleid. Er worden echter geen accommodaties genoemd welke voor sluiting in aanmerking komen. Beleidskeuzes krijgen uiteindelijk hun vertaling in beheer en exploitatie van het sportvastgoed.
2. Het risico van vrijkomende sportaccommodaties ingeval er geen alternatieve invulling wordt gevonden kan op basis van de huidige boekwaarde voor de komende jaren geraamd worden op circa € 0,345 mln. oftewel circa 5% van de totale boekwaarde op dit moment circa € 6,866 mln. Inschatting risico: € 345.000. Thans staan de buitensportaccommodaties Boschpoort (voorheen RKBFC) en tennispark Itteren leeg. Naar verwachting wordt tennispark Itteren in 2015 op een andere wijze ingevuld.
3. Uitgangspunt van het spreidingsbeleid uit 2008 was om een robuuste sportinfrastructuur te creëren door middel van concentratie van multifunctionele parken, gecombineerd met een aantal ondersteunende kleinschalige sportvoorzieningen op buurt- en wijkniveau. Door de veranderde economische situatie is slechts beperkt sprake van herontwikkelingsopbrengsten. De investeringen in de reeds gerealiseerde onderdelen van het spreidingsplan zijn veel hoger dan verwacht. Veelal verouderde sportaccommodaties die eerst zouden worden afgestoten blijven daardoor langer in gebruik. Daardoor moeten niet voorziene onderhoudskosten worden gemaakt. Dit gebeurt op conditiescore 3 (gemiddeld).
Op enig moment zal de reservering groot onderhoud voor alle in de portefeuille zijnde accommodaties ontoereikend zijn om de sportaccommodaties op de conditiescore 3 te houden. Consequentie is dat de verouderde sportaccommodaties vervangen moeten worden of dat er extra stortingen in de onderhoudsvoorziening dienen plaats te vinden.
Maastricht Sport heeft in 2014 een kwaliteitsmeting laten doen naar de 16 gemeentelijke sportparken. Tot de opdracht behoorde het in beeld brengen van het actuele onderhoudsniveau en een meerjaren onderhoudsplanning incl. kostenraming. De gevolgen zijn op dit moment nog niet bekend vanwege de verplichtingen in het kader van het eigenaren onderhoud.
Het risico wordt daarom voorlopig PM geraamd.
4. Voor de buitensportaccommodaties is een huurovereenkomst gesloten waarin een kostendekkende huurprijs is overeengekomen. Deze overeenkomst zal in 2015 worden aangepast op basis van de uitkomsten van de kwaliteitsmeting bij de buitensportaccommodaties. Voor de binnensportaccommodaties wordt het overleg met Maastricht Sport over de huurovereenkomst momenteel afgerond. Voor het nieuwe Geusseltbad is op 24 juni 2014 een huurovereenkomst getekend. Volgens



het MJOP voor de periode 2013-2022 is gemiddeld per jaar een bedrag van € 633.326 noodzakelijk voor onderhoud en beheerskosten van de binnensportaccommodaties, terwijl er slechts € 256.000 per jaar beschikbaar is. Op basis van de "Uitvoeringsnota sport: Toekomstbestendige binnensportaccommodaties" zal de onderhoudsplanning worden bijgesteld.

Als gevolg van het structureel tekort op het budget voor eigenaarskosten binnensport wordt de achterstand in het onderhoud steeds groter en kan zonder bijsturing, de veiligheid van de gebruikers op enig moment in het geding komen. De grootte van het benodigde budget om het achterstallig onderhoud weg te werken en een structureel budget van voldoende niveau zijn op dit moment nog niet bekend. Het risico wordt daarom voorlopig PM geraamd.

5. Voor het nieuwe zwembad incl. de bijbehorende kleding/clubaccommodatie bedraagt de kostendekkende huur op dit moment € 375.000. Het bedrag voor rente en aflossing is nog niet bekend. Financiële afwikkeling van de nieuwbouw dient nog plaats te vinden. Het feit dat in het kader van de vaststelling van de Nota tarieven Geusseltbad de onderhoudsplanning niet over 40 jaar (zoals gebruikelijk) met een jaarlijkse reservering voor eigenarenonderhoud van € 320.000, maar over 30 jaar met een jaarlijkse reservering van € 192.000, is opgezet, betekent dat het risico wordt ingeschat op jaarlijks € 128.000. Het budgettekort zal zich vooral manifesteren aan het eind van de 30 jarige levensduur als grote renovaties aan de orde zijn.

Het totale risico voor sportaccommodaties is moeilijk in te schatten, omdat in het verre verleden onvoldoende is gestuurd op een sluitende business case qua exploitatie en specifieke keuzes inzake afstoting van accommodaties nog niet gemaakt zijn. Verder wordt er tijdens de realisatie van een project onvoldoende bijgestuurd of worden beheersmaatregelen genomen teneinde tot een sluitende business case te komen.

Het reële risico voor sportaccommodaties wordt op basis van de risicoanalyse ingeschat op:

#	Omschrijving risico	Risico in €
1	Beleidsmatig risico Sportnota 2020	PM
2	Geen andere invulling vrijkomende sportaccommodaties	€ 345.000
3	Onderhoudskosten (buiten)sportaccommodaties	PM
4	Noodzakelijk onderhoud binnensportaccommodaties jaarlijks tekort	PM
5	Jaarlijks tekort reservering onderhoud zwembad De Geusselt	€ 128.000

Totaal risico sportaccommodaties: € 345.000 + PM + jaarlijks € 128.000.

7.4 Bebouwd onroerend goed (BOG)

7.4.1 INLEIDING

Per 1 januari 2015 bedraagt de totale bruto vloeroppervlakte van de BOG-portefeuille circa 230.946m² BVO. De totale boekwaarde bedraagt € 91 mln.

Uitgangspunt voor de vastgoedexploitatie is dat de BOG-portefeuille als geheel minimaal kostendekkend is (Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012). Primair wordt getracht op objectniveau kosten-



dekkendheid te realiseren. Om kostendekkendheid van de sociaal-maatschappelijke en culturele panden te bereiken, wordt vanaf 2013 jaarlijks een bijdrage uit de algemene middelen verleend van € 771.000 (prijsspeil 01.01.2015, conform Programmabegroting 2015 - 2017). Indien dit niet afdoende is, wordt er gestreefd om zo veel mogelijk verlieslijdende objecten af te stoten (te verkopen). De dan nog resterende tekorten komen ten laste van algemene reserve Beleid en Ontwikkeling c.q. de gemeentebrede algemene reserve.

De peildatum voor de doorrekening is 01.01.2015. De doorrekening is gebaseerd op basis van de BOG-portefeuille zoals deze op 01.01.2015 is opgebouwd. In de doorrekening is geen rekening gehouden met tussentijdse verkopen (of aankopen) van panden. De beschouwingperiode is vanaf 2014 tot en met 2018.

7.4.2 TOELICHTING EN DOORREKENING PARAMETERS

Voor de BOG-portefeuille zijn een aantal parameters gedefinieerd, waarvan een drietal parameters zijn gehanteerd voor de doorrekening van de drie scenario's. In deze subparagraaf worden de parameters nader toegelicht evenals de resultaten van de scenariodoorrekeningen.

7.4.1.1 Leegstand

De leegstand wordt gedefinieerd als het aantal m² bruto vloeroppervlakte (BVO) dat niet verhuurd is. Vanuit financieel oogpunt wordt leegstand aangemerkt als huurdering ofwel het verschil tussen de potentiële bruto huuropbrengsten en de werkelijke gerealiseerde netto huuropbrengsten. De leegstand voor dit deel van de portefeuille wordt weergegeven in percentage van de maximaal te realiseren huuropbrengst (bruto huuropbrengst). Op basis van de jaarrekening 2014 bedraagt dit percentage per 31.12.2014 9,5% (dit is het reële scenario). Bij een hoogconjunctuur zou de frictieleegstand ongeveer 2% bedragen. Dit percentage van 2% is ook meegenomen in de kostprijs- huurberekeningen die worden gehanteerd voor de berekening van business cases. De verwachting is dat het leegstandspercentage in 2015 zal toenemen omdat het aantal huuropzeggingen hoger zal zijn dan het aantal nieuwe verhuringen. De oorzaak hiervan is dat eind 2014 / begin 2015 de huur van enkele panden is opgezegd. De verwachting is dat voor deze panden niet direct een nieuwe huurder gevonden zal worden, met als gevolg dat deze panden enige tijd zullen leegstaan. Vandaar dat voor de doorrekening van het reële scenario het leegstandspercentage vanaf 2015 is gesteld op 11%. Voor het worst case en best case scenario is doorgerekend met percentages van 15% en 2% leegstand.

Leegstand / huurdering per scenario:

	2014 o.b.v. Jaarrekening	2015	2016
Maximaal te realiseren huuropbrengst: (2015 evj o.b.v. 11% leegstand)	11.330.613	11.500.442	11.672.818
Reële scenario: Huurdering o.b.v. 9,5% in 2014 en 11,0% leegstand vanaf 2015	1.076.839	1.265.049	1.284.024
Worst case scenario: Huurdering o.b.v. 15% leegstand	n.v.t.	1.725.066	1.750.942
Best case scenario: Huurdering o.b.v. 2% leegstand	n.v.t.	230.009	233.459

De huurdering is vanaf de MPG 2014 geïndexeerd er van uitgaande dat de huuropbrengst ook geïndexeerd zou worden.



7.4.1.2 Rente

Het rentepercentage bedraagt standaard 5,8%. Voor enkele objecten, Randwycksingel 22 en Ankerkade 275, is een afwijkend rentepercentage afgesproken (in beide gevallen 5%). In het reële scenario is het standaard rentepercentage aangehouden en het afwijkend percentage van 5% bij de objecten Randwycksingel 22 en Ankerkade 275. In het worst case scenario is voor alle objecten gerekend met 7% en in het best case scenario met 3,5% voor alle objecten.

De huidige rente (5,8%) is vrij hoog ten opzichte van de huidige marktrente en heeft een aanzienlijk negatief effect op het resultaat van de vastgoedexploitatie. Toepassing van een meer reële c.q. marktconforme (lagere) rente zal een positief effect hebben op het resultaat van de vastgoedexploitatie. In deze MPGVB is nog gerekend met een rente van 5,8%.

7.4.1.3 Indexering

Voor de prijsindex van de materiële kosten en opbrengsten is in de MPGVB 2013 bij het reële scenario uitgegaan van het indexcijfer IMOC (prijs overheidsconsumptie netto materiaal) uit de CEP (Centraal Economisch Planbureau) raming van maart 2013 van het Centraal Planbureau⁵. Voor 2014 bedraagt deze 1,50%⁶. Voor de doorrekening tot en met 2018 is in het reële scenario dit percentage aangehouden. Niet alle kosten worden geïndexeerd. Zo worden de jaarlijkse kapitaallasten bepaald op basis van een annuïteit, waardoor deze lasten jaarlijks gelijk blijven (voor nadere toelichting annuïteit zie ook paragraaf 7.4.2.5). De kapitaallasten bedragen in 2013 circa 60% van de totale lasten van de portefeuille. Als gevolg daarvan werkt de indexering sterker door in de opbrengsten (huurverhoging), dan in de kosten.

Voor het worst case scenario is gerekend met een indexeringspercentage van 1,25%. Voor de doorrekening van het best case scenario is een percentage van 2,0% aangehouden.

7.4.1.4 Afwaarderen

Gezien de huidige economische situatie van dalende marktprijzen in het vastgoed is het noodzaak dat de bestaande boekwaarde de marktwaarde niet moet overstijgen. Dit gegeven heeft erin geresulteerd dat in 2012 reeds voor € 3.274.000 een afwaardering heeft plaatsgevonden op de boekwaarde van de vastgoedobjecten. Voor de jaarrekening 2013 is nog eens € 5.827.000 afgewaardeerd. In 2014 is nog een bedrag van € 58.000 afgewaardeerd op de boekwaarde van het pand St. Theresiaplein 20. Deze afwaardering heeft plaatsgevonden in het kader van de afsluiting van het atelierproject voor dit pand en levert vanaf 2015 een marginale vermindering op van de kapitaallasten voor dit pand.

De afwaardering in 2012 heeft vanaf 2013 een positief effect op de kapitaallasten van € 205.000. De afwaardering in 2013 heeft vanaf 2014 een positief effect op de kapitaallasten van € 376.000. De marginale afwaardering ad € 58.126 in 2014 van de boekwaarde van het pand St. Theresiaplein 20 is in onderstaand overzicht niet meegenomen.

	2012	2013	2014	2015
Totaal afwaardering	3.274.502	5.827.396	58.126	0
Vermindering kapitaallasten afwaardering 2012	0	204.549	204.549	204.549
Vermindering kapitaallasten afwaardering 2013	0	0	376.098	376.098
Totaal vermindering kapitaallasten	0	204.549	580.647	580.647

⁵ Bron: Programmabegroting 2014 gemeente Maastricht

⁶ Bron: Programmabegroting 2015 gemeente Maastricht



7.4.2.5 Anders afschrijven

De kaders voor afschrijving van de vastgoedportefeuille zijn beschreven in de financiële verordening, welke verordening zijn grondslag vindt in artikel 212 GW. De financiële verordening stelt onder meer dat alle investeringen met een economisch nut, met uitzondering van kunstvoorwerpen met een cultuur-historische waarde, worden geactiveerd (conform art. 59 van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten). De materiële vaste activa met economisch nut worden lineair afgeschreven. Uitgezonderd is de portefeuille bebouwd onroerend goed. BOG wordt namelijk, conform de in 1991 vastgestelde nota “beheer en exploitatie gemeentelijk bebouwd onroerend goed”, afgeschreven op basis van annuïteit. Een annuïteit is een vast bedrag dat periodiek betaald of ontvangen wordt gedurende een bepaalde periode. Deze bedragen bestaan uit een deel aflossing en een deel rente. Het aflossingsbestanddeel is in het begin laag, maar neemt exponentieel toe. Het rentebestanddeel is eerst hoog, maar neemt steeds sneller af.

Momenteel is een collegevoorstel in voorbereiding waarin wordt voorgesteld om voor vastgoed met een bedrijfseconomische functie (o.a. woningen, kantoren/overige bedrijfsruimte, winkels en parkeer garages) een restwaarde te hanteren van 50% van de WOZ-waarde en voor Rijksmonumenten een restwaarde te hanteren van 25% van de WOZ-waarde. Hierdoor dalen de kapitaallasten waardoor de exploitatie positiever zal uitvallen. In het MPG 2014 is op deze voorstellen “voorgesorteerd” en de consequenties van deze voorstellen zijn reeds meegenomen in de doorrekening.

7.4.2.6 WOZ waarde in relatie tot marktwaarde

Bij het in de markt zetten (verkopen) van bestaande objecten, kan het voorkomen dat de WOZ-waarde van een object hoger is dan de marktwaarde. Dit kan zich voordoen bij herontwikkelingen (of revitalisering) of functiewijzigingen van objecten (bijvoorbeeld van kantoren naar cultuur). Op zichzelf vormt dit geen financieel risico, tenzij de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde.

Het risico dat vervolgens hierdoor ontstaat is of wordt deels al voorzien in het risico afwaarderen (paragraaf 7.4.2.4), waarbij voor een deel van de objecten reeds een taxatie heeft plaatsgevonden.

Er zijn echter ook nog diverse objecten waarvoor momenteel geen functie bekend is (bijvoorbeeld F. de Veijestraat 9). Ook zijn er wellicht nog panden die binnen afzienbare termijn vrij komen / leeg komen te staan, waarvoor geen nieuwe huurder beschikbaar is. Hierdoor is het moeilijk inschatten wat de toekomstige marktwaarde van dit soort panden is.

Bovenstaand geeft aan dat dit risico voor een aantal objecten reeds (gedeeltelijk) is gekwantificeerd in 2012 en 2013 middels het afwaarderen van de boekwaarde (paragraaf 7.4.2.4). Voor alle overige objecten, die nog niet zijn afgewaardeerd, is dit risico nog niet inzichtelijk gemaakt en daarom ook nog niet gekwantificeerd. Door dit risico hier expliciet te benoemen, heeft het wel de aandacht.

Daarnaast zijn er een groot aantal objecten binnen de portefeuille waar de marktwaarde hoger ligt dan de boekwaarde. Hierin zit de zogenaamde stille reserve van de portefeuille.

7.4.2.7 Bestuurlijke ambities

Bestuurlijke ambities kunnen een vastgoedrisico vormen. Zo is er een risico dat tot aanpassingen van objecten binnen de bestaande portefeuille of tot uitbreidingen wordt besloten zonder dat voldoende de consequenties voor de exploitaties in beeld zijn gebracht.

7.4.2.8 Beleid

Daarnaast kent de deelportefeuille nog beleidsmatige risico's, zoals beleidswijzigingen. Bijvoorbeeld bezuinigingen op subsidieprogramma's en nieuwe initiatieven, welke effect hebben op de vastgoed-exploitatie. Ingrepen in subsidies aan maatschappelijke instellingen kunnen leegstand tot gevolg hebben en daardoor huurderverlies en mogelijk boekverliezen. Dit risico is nauwelijks kwantificeerbaar noch



beheersbaar, omdat het sterk afhankelijk is van factoren die buiten de invloedssfeer van de vastgoedbeheerder liggen.

7.4.2.9 Verkopen en aankopen

Mogelijke verkopen vanaf 2015 zijn in de doorrekening van de scenario's niet meegenomen. Verkopen kunnen voor de toekomst – vaak is een negatieve exploitatie een reden voor verkoop – een positief effect op het bedrijfsresultaat hebben.

Met inachtneming van het gemeentelijk vastgoedbeleid kan in de toekomst de mogelijkheid bestaan dat (een deel van de) leegkomende objecten onderwijs en binnensport die hun huidige functie verliezen (doordat ze leeg komen te staan), worden overgeheveld naar de BOG-portefeuille. Met de activering van deze objecten is nu geen rekening gehouden. De doorrekening van de scenario's gaat dus uit van een gelijkblijvende portefeuille per 01.01.2015.

7.4.3 RESULTATEN SCENARIO'S BOG-PORTEFEUILLE

De risicodoorrekening van de drie scenario's leidt bij gelijkblijvende portefeuille tot de resultaten zoals genoemd in bijgevoegde tabel.

	2014 o.b.v. jaarrekening	2015	2016	2017	2018	2019
Reële scenario:						
rente 5,8%, indexering 1,50%, leegstand 2014 9.5%, leegstand vanaf 2015 11%						
Bedrijfsresultaat reguliere panden	- 944.942	-275.308	-172.299	-81.357	10.950	155.637
Bijdrage vanaf 2013 ⁷	771.136	782.703	782.703	782.703	782.703	782.703
Bedrijfsresultaat deelportefeuille	-173.806	507.395	610.404	701.346	793.653	938.340
Worst case scenario vanaf 2014:						
rente 7,0%, indexering 1,25%, leegstand 15,0%						
Bedrijfsresultaat reguliere panden	- 944.942	-1.970.146	-1.823.526	-1.753.915	-1.683.434	-1.554.484
Bijdrage vanaf 2013 ⁵	771.136	782.703	782.703	782.703	782.703	782.703
Bedrijfsresultaat deelportefeuille	-173.806	-1.124.443	-1.040.823	-971.212	-900.731	-771.781
Best case scenario vanaf 2014:						
rente 3.5%, indexering 2,0%, leegstand 2,0%						
Bedrijfsresultaat reguliere panden	- 944.942	2.273.491	2.424.929	2.568.613	2.715.170	2.914.250
Bijdrage vanaf 2013 ⁵	771.136	782.703	782.703	782.703	782.703	782.703
Bedrijfsresultaat deelportefeuille	-173.806	3.056.194	3.207.632	3.351.316	3.497.873	3.696.953

Zoals blijkt uit de doorrekening van de drie scenario's, wordt bij een gelijkblijvende portefeuille het bedrijfsresultaat de komende jaren positiever. Dit positiever bedrijfsresultaat wordt vanaf 2014 met name veroorzaakt door:

1. Het anders afschrijven: Het aanpassen van de afschrijvingssystematiek levert in 2015 ten opzichte van 2014 een besparing op van circa € 500.000. Deze besparing wordt de volgende jaren (tot 2020) doorgezet. De jaren erna (vanaf 2020 tot 2030) zal de jaarlijkse besparing snel afnemen tot € 100.000 per jaar. De besparing door het anders afschrijven vanaf 2015 tot 2030 bedraagt contante waarde per 01.01.2015 € 3,78 mln.
2. De indexering: alle lasten en baten worden jaarlijks geïndexeerd, met uitzondering van de kapitaallasten; dit is de grootste kostenpost (over de gehele deelportefeuille bedragen de kapi-

⁷ bijdrage in het resultaat als gevolg van niet meer verrekenbare bijdragen maatschappelijk vastgoed.



taallasten in 2015 circa 60% van de totale kosten), waardoor bij een gelijkblijvende portefeuille het resultaat in de loop der jaren positiever wordt.

Wijzigingen op het bedrijfsresultaat als gevolg van mogelijke verkopen (en aankopen), zijn in de doorrekening niet meegenomen, evenals de verkopen in het kader van het actieplan woningen⁸, behoudens de kapitaallasten van de Sint Hubertuslaan 4-6 welke vanaf 2016 op 0 zijn gesteld. Deze verkoop is begin 2015 al gerealiseerd.

In de toekomst kan de mogelijkheid bestaan dat (een deel van de) leegkomende objecten onderwijs en binnensport die hun huidige functie verliezen (doordat ze leeg komen te staan), worden overgeheveld naar de deelportefeuille overige objecten vastgoed. Met de activering van deze objecten is in alle drie de scenario's geen rekening gehouden.

In de doorrekening van het reële scenario is geen rekening gehouden met nieuwe investeringen voor panden (dit zijn andere investeringen dan de vervangingsinvesteringen in het kader van het onderhoud die in de MeerJaren OnderhoudsPlan zijn voorzien). Door nieuwe investeringen te activeren na afloop van de economische levensduur, zal het vrijvallen van kapitaallasten beperkt worden. Hierbij zal het moment van activering zeer bepalend zijn.

Nu lijkt het dat bij een gelijkblijvende BOG-portefeuille, dus zonder extra acties, deze portefeuille positief zal blijven. Dit positief effect wordt nog extra ondersteund door de te nemen maatregelen (afwaarderen, verkopen verliesgevende panden). Er zijn echter enkele situaties die nieuwe investeringen vragen.

1. Het aflopen van de afschrijvingstermijn brengt vaak nieuwe investeringen met zich mee die niet (altijd) kunnen worden verdisconteerd in de huurprijs.
2. Door einde huurcontracten kunnen panden komen leeg te staan. Om deze panden opnieuw in de markt te kunnen zetten, zijn investeringen vereist (o.a. updaten panden, functiewijzigingen, mutatieonderhoud).

Enkele voorbeelden van dit soort investeringen zijn het geschikt maken van het pand Bemelergrubbe 15 voor verhuur of een andere indeling voor pand Avenue Ceramique 50 (stadsbibliotheek).

Deze soort investeringen worden mogelijk geactiveerd, waardoor er een nieuwe kapitaallast ontstaat (hoogte kapitaallast is afhankelijk van de afschrijvingstermijn). Deze kapitaallast dient in principe gedekt te worden door de huurinkomsten.

Ter illustratie: een investering van € 1 mln., heeft op basis van een rentepercentage van 5,8% , een kapitaalslast van:

- € 65.000 per jaar bij een afschrijvingstermijn van 40 jaar;
- € 71.000 per jaar bij een afschrijvingstermijn van 30 jaar;
- € 86.000 per jaar bij een afschrijvingstermijn van 20 jaar.

Eveneens zijn de resultaten per parameter doorgerekend. Per parameters zijn de verschillen ten opzicht van het reële scenario aangegeven voor 2015:

⁸ in het kader van het actieplan verkopen zijn een twintigtal panden voorgedragen. Bij verkoop van deze panden in 2014 en 2015 zal de verkoopopbrengst ten gunste komen van de AD tot een maximum van € 1 mln. per jaar (collegebesluit 04.12.2012).



	Reële scenario	Worst / best case scenario	Vershil worst case scenario	Vershil best case scenario
leegstand	11 %	15% / 2%	-459.000	1,03 mln.
Rente	5,8%	7% / 3,5%	-1,16 mln.	1,5 mln.
indexering	1,50%	1,25% / 2,0%	-15.000	30.000
Totaal verschil			-1,63 mln.	2,56 mln.

Benodigde weerstandscapaciteit

Ten slotte dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 8. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor.

In onderstaande tabel zijn de resultaten van deze doorrekening opgenomen (negatief resultaat of effect is een tekort).

Parameter worst case scenario	Effect in 2015 t.o.v. reële scenario	wegingsfactor	Benodigde weerstandscapaciteit 2015
Leegstand	-459.517	75%	-344.638
Rente	-1.158.741	25%	-289.685
Indexering	-14.713	50%	-7.357
TOTAAL			-641.680

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2015 bedraagt voor de deelportefeuille BOG € 641.680.

7.5 MECC

MECC staat voor Maastrichts Expositie- en CongresCentrum. Dit vastgoed omvat naast de drie hallen (noord-, zuid en westhal) met entree en cateringruimte, een tweetal parkeergarages (P1 en P5), een expofoyer, een congrescentrum een drietal passages (Forumpassage, Europassage en Maastrichtpassage), een hotel, kantoren en diverse buitenterreinen. De gemeente Maastricht is eigenaar van een deel van dit vastgoed, namelijk van:

- expofoyer
- congrescentrum
- Maastrichtpassage
- parkeergarage P1, gelegen onder het Forum
- de buitenterreinen P2, P4, P6, P7 en P8



De boekwaarde van MECC bedraagt per 01.01.2015 € 3.150.883. Van alle overige vastgoed MECC is Annexum eigenaar, behoudens de parkeergarage P5 waarvan SNS Reaal eigenaar is. De gemeente huurt de hallen met bijbehorende ruimtes (o.a. entree, catering en de passages) van Annexum en verhuurt deze weer onder aan MECC BV en per 04.07.2013 aan MECC Maastricht BV (hierna ME-



CC). EMM BV huurt de parkeergarage P5 bij SNS Reaal en verhuurt deze parkeergarage vervolgens aan MECC (dus zonder tussenkomst van de gemeente). Alle onderhoudskosten van de opstallen MECC, zowel eigenaars- als huurderonderhoud zijn voor rekening van MECC. De buitenterreinen zijn ingericht als (tijdelijke) parkeerplaatsen. Het vastgoed (de gronden) zijn als potentiële uit te geven locaties opgenomen in de bestaande bouwgrondexploitatie Randwyck Noord (zie paragraaf 3.4.2). De parkeeropbrengsten van deze terreinen komen grotendeels ten gunste van MECC en EMM (alleen de parkeeropbrengsten van P0 komen ten gunste van de gemeente).

De exploitatie MECC omvat de huur en verhuur van de hallen met bijbehorende ruimtes, het gemeentelijk vastgoed en de exploitatie van de buitenterreinen. Deze exploitatie is niet in de reguliere vastgoedportefeuille meegenomen maar als apart product opgenomen in de begroting.

Top 5 risico's

Voor MECC is in het kader van de MPG 2013 een risicoanalyse opgesteld waarbij de productspecifieke risico's benoemd en waar mogelijk gekwantificeerd zijn. Deze risicoanalyse is eind 2014 geactualiseerd ten behoeve van de MPG 2014. Hierbij zijn dezelfde stappen doorlopen als voor de risicoanalyse van de bouwgrondexploitatieplannen en de bouwprojecten, waarbij tevens dezelfde categorieën risico's zijn gehanteerd.

Daarnaast is een top 5 van risico's aangegeven. Ook hier is het weer mogelijk dat niet alle risico's gekwantificeerd zijn. Bij de risicoanalyse voor deze deelportefeuille gelden dan ook dezelfde uitgangspunten als bij de plannen in exploitatie (zie paragraaf 2.3).

#	Omschrijving risico
1	De staalconstructie van P5 is aangetast door roest. De vorige eigenaar wil delen herstellen, maar dat is niet conform het opgestelde herstelplan. De gemeente heeft namens MECC een rechtszaak aangespannen, waarbij risico is dat de gemeente in ongelijk wordt gesteld en de procedurerekosten en mogelijk (een deel van) de hoge reparatiekosten moet betalen.
2	Uit onderzoek is gebleken dat de voorziening groot onderhoud niet afdoende is om alle noodzakelijk uit te voeren onderhoudswerkzaamheden te dekken; ondanks dat MECC alle onderhoud voor haar rekening moet nemen, kan zij deze kosten niet betalen.
3	MECC kan de huur van de hallen niet meer betalen, waardoor de gemeente huurinkomsten misloopt
4	Procedure putdeksels: gemeente dwingt namens MECC onderhoud af via een juridische procedure. De procedurekosten zijn voor rekening van de gemeente evenals de mogelijkheid dat gemeente in ongelijk wordt gesteld.
5	Aflopende huurcontracten met Annexum en onzekerheid hieromtrent

Voor MECC is het lastig om namens de gemeente een goede kwantificering van de risico's te geven. Dit vanwege de eigendomsverhoudingen. De gemeente is voor 90% aandeelhouder van MECC Maastricht BV. De overige 10% van de aandelen is eigendom van EMM BV, waarvan de gemeente 99,9% aandeelhouder is.

In bovengenoemde risico's 1 en 4, voert de gemeente namens MECC Maastricht BV een juridische procedure. Bij een voor de gemeente / MECC negatieve uitspraak, komen de kosten (deels) voor rekening van de gemeente / EMM.

De directe risico's vloeien voort uit de huurrelatie. Daarnaast is de maatschappelijke en economische waarde van MECC groot voor de stad en regio. Risico's in continuïteit reiken dan ook verder dan de benoemde huurrelatie. Het risico op basis van de risicoanalyse bedraagt voor de MPG 2014 € 1.955.500 + PM.



Laatste ontwikkelingen

Op 31 maart 2015 heeft de gemeenteraad een besluit genomen inzake de aankoop van de hallen met bijbehorende ruimtes. De aankoop door de gemeente, heeft consequenties voor de gemeentelijke exploitatie van het MECC vastgoed. In het raadsvoorstel is aangegeven dat er een financieel voordeel is bij koop ten opzichte van de huidige huur van het vastgoed (daling van de jaarlasten van circa 40%). Hierin wordt tevens aangegeven hoe dit financiële voordeel wordt ingezet. In relatie tot de benoemde risico's, worden de voordelen o.a. ingezet voor het aanvullen van de voorziening groot onderhoud en de proceskosten P5.

Na instemming van de raad met de aankoop van de hallen met bijbehorende ruimtes, zal een nieuwe financiële opzet worden opgesteld waarin de aangegeven investeringen verder worden uitgewerkt. Hierbij zal ook een geactualiseerde risicoanalyse worden meegenomen.

7.6 Onbebouwd Onroerend Goed (OOG)

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. Nageenog alle erfpachtterreinen zijn door de erfpachters voorzien van opstallen. De echt nog onbebouwde terreinen zijn te rekenen tot het tijdelijk beheer en zijn eigenlijk nog geen vastgoed (Kadernota Gronden Vastgoedbeleid 2012).

De portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed (hierna te noemen OOG) bestaat uit circa 971 objecten (stand per februari 2015). De boekwaarde bedraagt per 01.01.2015 € 16,4 mln.

type object	aantal	boekwaarde	jaar opbrengst
1 Grond (pacht, gebruik, volkstuin)	940	135.029	195.000
2 Grond (erfpacht)	Zie 1	14.817.057	862.500
3 Grond tankstations (huur)	5	1.487.052	90.000
4 Grond (jacht/visrecht)	17	n.vt.	5.000
5 Parkeergarages	9	PM	1.148.500

Risico's

De risicoanalyse van de portefeuille onbebouwd onroerend is beperkt tot een kwalitatieve analyse. Het leegstandsrisico voor de OOG portefeuille beperkt. Dit is geen momentopname maar een algemene situatie. De belangrijkste risico's zijn bestuurlijke en politieke risico's:

- De bestuurlijke risico's ontstaan door bestuurlijke ambities. Dit leidt tot aanpassingen of uitbreidingen van objecten binnen de bestaande portefeuille zonder dat de consequenties voor de exploitaties vooraf voldoende in beeld zijn gebracht.
- Beleidsmatige risico's ontstaan door nieuwe initiatieven zoals bijvoorbeeld clustering van voorzieningen. Ingrepen vertalen zich in het vrijkomen van objecten (denk aan sportaccommodaties), inkomstenderving en eventuele boekverliezen.

Bestuurlijke en beleidsmatige risico's zijn vanwege het ongewisse karakter financieel niet of lastig kwantificeren.



7.7 Resultaten en conclusies vastgoedportefeuille

7.7.1 PORTEFEUILLE ONDERWIJSHUISVESTING

Voor de portefeuille onderwijshuisvesting zijn een aantal generieke risico's benoemd:

1. Gevolgen vergrijzing / ontgroening van de bevolking, waardoor een teruglopend aantal leerlingen (zowel in primair als voortgezet onderwijs) en het daaraan verbonden afstoten door schoolbesturen van onderwijslocaties. Geraamde risico € 11,5 mln. De jaarlijkse kapitaallasten van dit risico zijn voorzien in de begroting, waarmee bij leegstand van onderwijsgebouwen de restant boekwaarde kan worden afgeboekt. De kosten van leegstandsbeheer, eventuele sloopkosten, herontwikkelingskosten etc. zijn niet voorzien.
2. Gevolgen van gewijzigde wet en regelgeving waardoor naar verwachting vanaf 2015 flink gekort zal worden op de onderwijsbudgetten. Geraamde risico PM.
3. Gevolgen lokaal beleid. De gemeente Maastricht beschikt niet over een MJOP voor onderwijsgebouwen, waardoor geen jaarlijkse reservering voor onderhoud. Momenteel is asbestsanering een actueel punt. Voor dit soort spoedaanvragen en calamiteiten is geen jaarlijkse reservering gedaan. Verwacht jaarlijks risico is € 250.000.
4. Gevolgen leegstand: onderwijsgebouwen die aan de onderwijsbestemming zijn onttrokken en leegstaan zijn eigendom van de gemeente Maastricht. Voor deze gebouwen wordt geen jaarlijkse reservering gedaan voor onderhoud, waardoor budgetten ontbreken. Het jaarlijks risico wordt ingeschat op € 366.000.

Het risico voor de portefeuille onderwijshuisvesting bedraagt PM + jaarlijks € 616.000. Geadviseerd wordt om jaarlijks een post onvoorzien in het programma onderwijshuisvesting op te nemen en een budget op te nemen voor de eigenaarlasten van de onderwijsgebouwen die aan de onderwijsbestemming zijn onttrokken.

7.7.2 PORTEFEUILLE SPORTACCOMMODATIES

Voor de portefeuille sportaccommodaties zijn een aantal generieke risico's benoemd:

1. Beleidsmatig risico Sportnota 2020, waarin het spreidingsbeleid van 2008 overeind blijft, maar waar geen keuzes worden gemaakt ten aanzien van te sluiten sportaccommodaties. Risico PM.
2. Leegstand naar aanleiding van vrijkomende sportaccommodaties waarvoor geen alternatieve invulling kan worden gegeneerd. Dit risico wordt geschat op € 345.000.
3. Het handhaven van (verouderde) sportaccommodaties en de daaraan verbonden onderhoudskosten. Risico PM.
4. Het ontbreken van voldoende budget voor het jaarlijks onderhoud en beheer van de sportaccommodaties. Het jaarlijks risico kan op dit moment nog niet worden bepaald omdat nog niet bekend is wat de gevolgen zijn van de kwaliteitsmeting van de buitensportaccommodaties en de "Uitvoeringsnota sport: Toekomstbestendige binnensportaccommodaties". Vooralsnog wordt het risico als gevolg van de kwaliteitsmetingen geraamd op P.M. Ook ten aanzien van het Geusseltbad is de inschatting dat het jaarlijks beschikbaar budget voor onderhoud niet voldoende is. Voor het Geusseltbad wordt dit risico ingeschat op € 128.000 per jaar.

Het risico voor de portefeuille sportaccommodaties bedraagt € 345.000 + PM + jaarlijks € 128.000.



7.7.3 PORTEFEUILLE BEBOUWD ONROEREND GOED

Voor BOG-portefeuille zijn een aantal generieke risico's gedefinieerd, die vertaald zijn naar parameters. Van een drietal parameters zijn de financiële consequenties doorgerekend. De overige parameters zijn wel benoemd, maar niet gekwantificeerd.

1. Leegstand

Op basis van het reële scenario bedraagt het huidige leegstandspercentage (per 31.12.2014) van deze portefeuille 9,5% van de maximaal te realiseren huuropbrengst (bruto huuropbrengst). Dit percentage geeft in 2014 een huurderving van circa € 1 mln.

Omdat de verwachting is dat het leegstandspercentage in 2015 zal toenemen is in het reële scenario voor 2015 en verder gerekend met een leegstandspercentage van 11%. Het ophogen van het leegstandspercentage van 9,5% naar 11% heeft in 2015 een negatieve invloed op het bedrijfsresultaat van € 190.000. Voor het worst case en best case scenario is doorgerekend met percentages van 15% en 2% leegstand.

Een verhoging van het leegstandspercentage van 11% naar 15% heeft een negatieve invloed op het bedrijfsresultaat van € 459.517 in 2015. Een verlaging van 11% naar 2% geeft een verbetering van het bedrijfsresultaat in 2015 van c.a. € 1 mln.

2. Rente

De rente in het reële scenario bedraagt 5,8% (met uitzondering van Ankerkade 275 en Randwycksingel 22 waar 5% is afgesproken). Bij de scenariodoorrekening zijn voor het worst case en best case scenario respectievelijk de 7% en 3,5% aangehouden. Een verhoging van de rente van 5,8% naar 7% heeft in 2015 een negatieve invloed op het bedrijfsresultaat van € 1,2 mln. Een verlaging van 5,8% naar 3,5 % geeft een verbetering van het bedrijfsresultaat in 2014 van € 1,5 mln.

3. Indexering

De kosten- en opbrengstindexering in het reële scenario bedraagt 1,50%. Bij de scenariodoorrekening zijn voor het worst case en best case scenario respectievelijk de 1,25% en 2% aangehouden. Een verlaging van de indexering met 0,25% heeft slechts een marginale invloed (circa € 15.000) op het bedrijfsresultaat. Een verhoging van de indexering met 0,50% heeft een invloed van circa € 30.000.

4. Afwaarderen

In 2012 is reeds voor € 3.274.000 afgewaardeerd hetgeen vanaf 2013 een jaarlijkse vermindering van de kapitaallasten opleverde van circa € 205.000. In 2013 heeft een afwaardering plaatsgevonden van nog eens € 5.827.000 hetgeen vanaf 2014 een vermindering van de kapitaallasten heeft opgeleverd van circa € 376.000. In 2014 is slechts een bedrag van € 58.126 afgewaardeerd op de boekwaarde van het pand St. Theresiaplein 20. Deze afwaardering heeft plaatsgevonden in het kader van de afsluiting van het atelierproject voor dit pand en levert een marginale vermindering op van de kapitaallasten.

5. Afschrijven

Momenteel is een collegevoorstel in voorbereiding waarin wordt voorgesteld om voor vastgoed met een bedrijfseconomische functie (o.a. woningen, kantoren/overige bedrijfsruimte, winkels en parkeergarages) een restwaarde te hanteren van 50% van de WOZ-waarde en voor Rijksmonumenten een restwaarde te hanteren van 25% van de WOZ-waarde. Hierdoor dalen de kapitaallasten waardoor de exploitatie positiever zal uitvallen. In het MPG 2014 is op deze voorstellen "voorgesorteerd" en de consequenties van deze voorstellen zijn reeds meegenomen in de doorrekening.

6. WOZ waarde in relatie tot marktwaarde



Op zichzelf vormt dit geen financieel risico, tenzij de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde. Dit risico kan dan zich met name voordoen bij functiewijzigingen van objecten of bij objecten die momenteel leegstaan en waarvan de toekomstige functie nog niet bekend is. Hierdoor is de toekomstige waarde moeilijk in te schatten.

Een deel van dit risico is al gekwantificeerd in risico 2 afwaarderen. Omdat niet te voorzien is welke panden in de toekomst leeg komen te staan / voor functiewijziging in aanmerking zullen komen, is dit risico niet nader gekwantificeerd.

7. Bestuurlijke ambities en beleid

Deze risico's zijn nauwelijks kwantificeerbaar noch beheersbaar omdat het sterk afhankelijk is van factoren buiten de invloedssfeer van vastgoedbeheer.

8. Verkopen en aankopen

In de doorrekening van de scenario's is geen rekening gehouden met eventuele verkopen (of aankopen) van panden in 2015 of in latere jaren, met uitzondering van de verkoop van Sint Hubertuslaan 4-6. De doorrekening van de scenario's gaat dus uit van een gelijkblijvende portefeuille per 01.01.2015.

Op basis van de gedefinieerde parameters leegstand, rente en indexering zijn de resultaten van de drie scenario's voor de portefeuille per 01.01.2015:

Bedrijfsresultaat	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Reële scenario	-173.806	507.395	610.404	701.346	793.653	938.340
Worst case scenario	-173.806	-1.124.443	-1.040.823	-971.212	-900.731	-771.781
Best case scenario	-173.806	3.056.194	3.207.632	3.351.316	3.497.873	3.696.953

Nu lijkt een gelijkblijvende BOG-portefeuille, dus zonder extra acties, positief te worden. Dit positief effect wordt nog extra ondersteund door de te nemen maatregelen (afwaarderen, verkopen). In paragraaf 7.4.3. zijn de situaties die nieuwe investeringen vragen nader toegelicht, evenals de consequenties van deze investeringen op de kapitaallasten. Vandaar de opmerking dat er in de doorrekening van het scenario's geen rekening is gehouden met nieuwe investeringen voor panden. Omdat een aantal risico's in deze MPGCV niet gekwantificeerd zijn, is het streven om in 2015 in ieder geval een deel van deze potentiële risico's nader te onderzoeken, zodat het mogelijk is om deze in de MPGCV 2015 wel te kwantificeren. Tot slot is voor de BOG portefeuille de benodigde weerstandscapaciteit bepaald. Deze bedraagt voor 2015 € 641.680.

7.7.4 MECC

Vooralsnog is het lastig om voor MECC een goede risicokwantificering af te geven vanwege de eigendomsverhoudingen. De genoemde risico's vloeien voort uit de huurrelatie. Daarnaast is de maatschappelijke en economische waarde van MECC groot voor de stad en regio. Risico's in continuïteit reiken dan ook verder dan sec de benoemde huurrelatie. Het risico op basis van de risicoanalyse bedraagt voor de MPGCV 2014 € 1.955.500 + PM. Echter de laatste ontwikkelingen met betrekking tot de aankoop van de hallen met bijbehorende ruimtes (raadsbesluit 31 maart 2015) zijn in deze risicoanalyse niet meegenomen. Vandaar dat na instemming van de raad met de aankoop van de hallen met bijbehorende ruimtes, een nieuwe financiële opzet zal worden opgesteld waarbij ook een geactualiseerde risicoanalyse zal worden meegenomen.



7.7.5 ONBEBOUWD ONROEREND GOED

De risicoanalyse van OOG beperkt zich vooralsnog tot een kwalitatieve analyse. De belangrijkste risico's van OOG zijn bestuurlijke en beleidsmatige risico's. Deze risico's zijn vanwege hun ongewisse karakter financieel niet of lastig te kwantificeren.

7.7.6 RESULTAAT TOTALE VASTGOEDPORTEFEUILLE ONROEREND GOED

De resultaten van het reële scenario bedragen per 01.01.2015 (negatief is een tekort):

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2015
Portefeuille onderwijshuisvesting	PM	-616.000
Portefeuille sportaccommodaties	-345.000 + PM	-128.000
Portefeuille bebouwd onroerend goed (BOG)	PM	507.395
Portefeuille MECC	-1.995.500 + PM	0
Portefeuille onbebouwd onroerend goed (OOG)	PM	PM
TOTAAL reële scenario vastgoedportefeuille	-2.300.000 + PM	-236.605 + PM

De benodigde weerstandscapaciteit bedraagt voor de totale vastgoedportefeuille:

Deelportefeuille	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2015 structureel	Benodigde weerstandscapaciteit in 2015
Totaal reële scenario vastgoedportefeuille	-2.300.000 + PM	-236.605 + PM
Worst case scenario BOG portefeuille		-641.680
TOTAAL benodigde weerstandscapaciteit vastgoedportefeuille	-2.300.000 + PM	-878.285

De totaal benodigde weerstandscapaciteit voor de vastgoedportefeuille bedraagt per 01.01.2015 € 3.178.285 + PM.



8. RESULTATEN, WEERSTANDSVERMOGEN EN ALGEMENE RESERVE

8.1 Totaal resultaten risicoanalyse

De resultaten van de risicoanalyse en de benodigde weerstandscapaciteit bedragen per 01.01.2015:

	Resultaten risicoanalyse Reële scenario (CW)	Benodigde weerstandscapaciteit (CW)
BGE plannen in exploitatie	54.806	8.604.955
Bouwprojecten	-283.999	283.999
BGE plannen in ontwikkeling	-9.536.500 + PM	9.536.500 + PM
Deelnemingen (ex Projectbureau A2):	-56.687.500 + PM	56.687.500 + PM
Vastgoedportefeuille:	-2.300.000 + PM -236.605 (2015)	3.178.285 + PM
TOTAAL	-68.989.798 + PM	78.291.239 + PM

Het totale tekort van het reële scenario bedraagt voor de grond- en vastgoedexploitaties per 01.01.2015 € 69 mln. + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de grond- en vastgoedexploitaties bedraagt per 01.01.2015 € 78,3 mln. + PM.

Het resultaat in de risicoanalyse uit het reële scenario wordt hoofdzakelijk bepaald door het risico op de grondexploitaties in de deelneming Belvédère. Hierover wordt jaarlijks vlak voor de zomer afzonderlijk aan de gemeenteraad gerapporteerd bij de herijking van de grondexploitatie. Naast de onzekerheid bij de deelnemingen, wordt het resultaat van de risicoanalyse in belangrijke mate bepaald door de omvang van de risico's bij de plannen welke nog in exploitatie moeten worden genomen (NIEGG). Deze kenmerken zich door de aanwezigheid van belangrijke draaiknoppen en op onderdelen is nog besluitvorming aan de orde.

Bij het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit is voor de BGE plannen in exploitatie en de BOG portefeuille van de Vastgoedportefeuille 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 bouwprojecten de BGE plannen in ontwikkeling, de deelnemingen en de overige deelportefeuilles van de Vastgoedportefeuille, is de benodigde weerstandscapaciteit gelijk aan het resultaat van het reële scenario.

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.



8.2 Het benodigde weerstandsvermogen

In de nota algemene reserve B en O en weerstandsvermogen grond- en vastgoedexploitaties (vastgesteld op 31 maart 2015) is weergegeven hoe het benodigd weerstandsvermogen bepaald wordt. In deze MPG is de benodigde weerstandscapaciteit van de grond- en vastgoedexploitaties berekend aan de hand van de uitgangspunten die in de betreffende nota zijn vastgesteld. 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 € 78,3 mln. + PM wordt in de jaarrekening 2014 in relatie gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.

8.3 De algemene reserve Beleid en Ontwikkeling

De algemene reserve Beleid en Ontwikkeling bedraagt per 01.01.2014 € 0. De gemeentebrede algemene reserve dient nu als achtervang.



9. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Voor het opstellen van deze MPGVB is voor een uniform systeem van risicomanagement gekozen in de vorm van de RISMAN methode. De introductie van het risicomanagement is begeleid in de vorm van werksessies met de kernprojectteams.

Nu het gehele palet aan grond- en vastgoedexploitaties is beschouwd, kan geconcludeerd worden dat de geïnventariseerde risico's beheersbaar lijken en kunnen 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.

Uit de risicoanalyses blijken een aantal risico's bij meerdere plannen voor te komen, zogenaamde trends of generieke 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 overschrijdingen van de kosten bouwrijp maken

De komende jaren zal door de projectleiding beter op deze punten gestuurd moeten worden.

Ook blijft het een aandachtspunt om de risicoanalyses in een eerdere fase dan de uitvoeringsfase toe te passen. Voor toekomstige planontwikkelingen zou bij de opstart van elke fase een risicoanalyse moeten worden uitgevoerd.

Bij een aantal plannen in ontwikkeling blijkt dat de boekwaarde van deze plannen inmiddels gelijk is aan de verwachte marktwaarde bij herontwikkeling. Door het jaarlijks bijschrijven van (rente)kosten wordt de boekwaarde hoger dan de marktwaarde. De BBV richtlijnen staan dit niet toe. Daarom moet jaarlijks worden afgewaardeerd tot marktwaarde.

Voor het plan Lanakerveld – Bedrijventerrein is als onderdeel van de gemeenterekening een extra voorziening van € 9,9 mln. getroffen waarmee de boekwaarde is teruggebracht naar het huidige gebruik zijnde agrarische waarde.

Voor de vastgoedportefeuille staan voor het komende jaar nog diverse onderzoeken / uitwerkingsopdrachten op de agenda. Zo zal voor de portefeuilles onderwijshuisvesting en sportaccommodaties onderzocht moeten worden welke objecten de komende jaren zullen leeg komen te staan en mogelijk voor herontwikkeling in aanmerking komen. Het vaststellen van aanvullend beleid omtrent de onderwijshuisvesting en de sportaccommodaties is hierbij noodzakelijk.

Voor de portefeuille bebouwd onroerend goed zijn de mogelijkheden voor anders afschrijven nader onderzocht. Hiertoe is inmiddels een beleidsnota waarden en afschrijven vastgoed in voorbereiding en deze nota zal in het tweede kwartaal 2015 ter vaststelling worden voorgelegd aan het college. In de MPGVB 2014 is op de voorstellen van deze nota reeds voorgesorteerd en de consequenties van deze voorstellen zijn meegenomen in de doorrekening.

