

VOLGNUMMER  
18-2015

DATUM  
03-03-2015

ORGANISATIEONDERDEEL  
Ontwikkeling / Vastgoed

CORRESPONDENTIENUMMER  
2015-05157

BIJLAGEN  
Nota algemene reserve B en O en  
weerstandsvermogen grond- en  
vastgoedexploitaties 26.01.2015;  
Bijlagen nota 26.01.2015

STELLER  
M. Konings/350 4630  
Monique.konings@maastricht.nl

ONDERWERP RAADSVORSTEL  
Nota algemene reserve B en O en  
weerstandsvermogen grond- en  
vastgoedexploitaties

## AAN DE GEMEENTERAAD,

### 1. Samenvatting

In 2010 – 2011 heeft de Rekenkamer Maastricht onderzoek gedaan naar het grondbeleid van de gemeente Maastricht. De aanbevelingen uit de rapportage zijn overgenomen door college en raad en vervolgens verwerkt in de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012 die in 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze Kadernota is als één van de uitwerkingsnota's opgenomen het opstellen en vaststellen van beleid omtrent de hoogte van de benodigde algemene reserve voor grond- en vastgoedexploitaties en dit mede gezien in relatie tot het weerstandsvermogen. Deze nota algemene reserve B en O en weerstandsvermogen grond- en vastgoedexploitaties wordt u nu ter vaststelling aangeboden.

Met de nota algemene reserve B en O en weerstandsvermogen grond- en vastgoedexploitaties willen wij onze visie op het bepalen van de hoogte van de reserve voor de grond- en vastgoedexploitaties en de relatie met het weerstandsvermogen aan u voorleggen en laten vastleggen en vaststellen. Bijgaande nota is als volgt opgebouwd: Na de inleiding in hoofdstuk 1, volgt in hoofdstuk 2 een toelichting op de Algemene Reserve Beleid en Ontwikkeling (B en O). In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de aanwezige weerstandscapaciteit van B en O, en de benodigde weerstandscapaciteit van de grond- en vastgoedexploitaties. In hoofdstuk 4 wordt het weerstandsvermogen toegelicht en de dekkingsgraad van het weerstandsvermogen bepaald. Ter afsluiting volgt een samenvatting.

Jaarlijks wordt de laatste stand van zaken met betrekking tot de uitwerking van dit beleid opgenomen in de door u (bij de jaarrekening) vast te stellen MeerjarenPrognose Grond- en Vastgoedexploitaties (MPGV). Tevens zal een beknopte versie worden opgenomen in de paragraaf grondbeleid van de rekening en begroting. De eerste MPGV waarin de actuele stand van zaken met betrekking tot dit beleid wordt verwerkt, is de MPGV 2014, die samen met de jaarrekening aan u ter vaststelling wordt voorgelegd.

### 2. Beslispunten

De bijgevoegde nota algemene reserve B en O en weerstandsvermogen grond- en vastgoedexploitaties vast te stellen.



### 3. Aanleiding

In de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012 is als één van de uitwerkingsnota's opgenomen het opstellen en laten vaststellen van beleid omtrent de hoogte van de benodigde algemene reserve voor grond- en vastgoedexploitaties en dit mede gezien in relatie tot het weerstandsvermogen. Deze nota algemene reserve B en O en weerstandsvermogen grond- en vastgoedexploitaties wordt u nu aangeboden met het verzoek deze nota ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

### 4. Relatie met bestaand beleid

In 2009 is door de raad de beleidsnota Nota weerstandsvermogen vastgesteld. Deze nota geeft het algemeen beleid omtrent het bepalen van het weerstandsvermogen weer. Samen met de Nota Weerstandsvermogen is tevens de Nota Reserves en Voorzieningen vastgesteld. Op de Algemene Reserve B en O zijn de kaders van deze nota van toepassing. Ten slotte is de Financiële Verordening van de gemeente Maastricht (raadsbesluit 14 oktober 2003) inclusief de diverse aanpassingen die in de loop der jaren zijn uitgevoerd, van toepassing. Deze verordening is mede gebaseerd op de regels van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording).

### 5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Tot heden werd het beleid en de stand van zaken omtrent de hoogte van de algemene reserve B en O en het weerstandsvermogen van de grond- en vastgoedexploitaties beknopt weergegeven in de paragraaf grondbeleid van de begroting en de jaarrekening.

#### ***Bepalen benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties***

De benodigde weerstandscapaciteit van de grond- en vastgoedexploitaties wordt vanaf 2015 jaarlijks in de MeerjarenPrognose Grond- en Vastgoedexploitaties (MPGV) bepaald aan de hand van de optelsom van:

- a. De projectrisico's voortvloeiende uit de risicoanalyse van de plannen in ontwikkeling;
- b. het niet afgedekte resultaat van het reële scenario van de vastgoedportefeuille voor de toekomstige jaren;
- c. De generieke risico's voortvloeiende uit de worst case doorrekening van de plannen in exploitatie, bouwprojecten en vastgoedportefeuille, waarbij per risico een parameter is aangehouden die jaarlijks wordt gewogen met een percentage.

De generieke risico's voor zowel voor de grond- als de vastgoedportefeuille worden jaarlijks in de MPGV benoemd, waarbij de kans dat een bepaald risico zich zal voordoen, wordt omgezet naar een wegingsfactor. De wegingsfactoren zijn 75% bij een hoog risico, 50% bij een middelgroot risico en 25% bij een laag risico. Voor de MPGV 2014 zijn de generieke risico's met bijbehorende wegingsfactoren bepaald.

Voorgestelde wegingsfactoren generieke risico's MPGV 2014 bouwgrondexploitatie:

- |                             |     |
|-----------------------------|-----|
| - Stijging van de rente     | 25% |
| - Stijging van de kosten    | 25% |
| - Daling van de opbrengsten | 50% |
| - Vertraging van de afzet   | 75% |



Voorgestelde wegingsfactoren generieke risico's MPG 2014 vastgoedexploitatie:

|  |     |
|--|-----|
| - Stijging van de rente                | 25% |
| - Indexering van de kosten/opbrengsten | 50% |
| - Leegstand                            | 75% |

De totaal geraamde benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties is exclusief de deelnemingen. De (niet afgedekte) risico's van de deelnemingen rechtstreeks ten laste van de algemene middelen (gemeentebrede algemene reserve) komen.

De risico's van de plannen in exploitatie en de bouwprojecten in het reële risicoscenario worden afgedekt middels de posten onvoorzien in de betreffende planexploitaties en bouwprojecten. Indien deze posten onvoorzien niet toereikend zijn om de risico's af te dekken, dan zal het ontstane tekort ten laste worden gebracht van de gemeentebrede algemene reserve.

### **Beleid reserve B en O**

De algemene reserve B en O is per 01.01.2014 nihil. Deze reserve B en O wordt niet meer bijgestort vanuit de gemeentebrede algemene reserve.

Dit betekent dat de tekorten bij de jaarrekening, zie paragraaf 2.3., die vroeger direct ten laste van de algemene reserve B en O werden geboekt (verliezen worden direct genomen), tegenwoordig ten laste komen van de gemeentebrede algemene reserve.

De benodigde weerstandscapaciteit van de grond- en vastgoedexploitaties, evenals de benodigde weerstandscapaciteit van de deelnemingen moet in relatie worden gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.

### **6. Duurzaamheid en gezondheid**

Niet van toepassing

### **7. Personeel**

Niet van toepassing

### **8. Informatie en automatisering**

Niet van toepassing

### **9. (Duurzame) aanbestedingen**

Niet van toepassing

### **10. IBOR beheersparagraaf**

Niet van toepassing

### **11. Financiën**

De financiële gevolgen worden niet in deze beleidsnota uitgewerkt, maar in de MeerjarenPrognose Grond- en Vastgoedexploitaties.



VOLGNUMMER  
18-2015

**12. Voorstel**

De bijgevoegde nota algemene reserve B en O en weerstandsvermogen grond- en vastgoedexploitaties vast te stellen.

**13. Vervolg / Planning**

Na vaststelling wordt het beleid toegepast in de MeerjarenPrognose Grond- en Vastgoedexploitaties 2014.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

P.J. Buijtels.

De Burgemeester,

O. Hoes.

**Raadsvoorstel**



VOLGNUMMER  
18-2015

#### 14. Communicatie richting raad

De nota wordt geplaatst op de openbare besluitenlijst van het college van Burgemeester en Wethouders. Actieve communicatie over deze nota (bijvoorbeeld door middel van een persbericht) is niet benodigd.

**Raadsvoorstel**



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

18-2015

**DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,**

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 3 maart 2015,  
organisatieonderdeel B&O-Ontwikkeling, no. 2015-05157;

**BESLUIT:**

De nota algemene reserve B en O en weerstandsvermogen grond- en vastgoedexploitaties  
vast te stellen.

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

De Griffier,

De Voorzitter,

**Raadsbesluit**

**Nota algemene reserve B en O en  
weerstandvermogen grond- en vastgoedexploitatie  
versie 26.01.2015**



*Gemeente Maastricht*

## Inhoud

|             |  |    |
|-------------|--|----|
| Hoofdstuk 1 | Inleiding  |    |
|             | 1.1. Aanleiding nota   | 3  |
|             | 1.2. Relevant beleid   | 3  |
|             | 1.3. Leeswijzer  | 3  |
| Hoofdstuk 2 | Algemene Reserve B en O  |    |
|             | 2.1. Algemene Reserve B en O   | 4  |
|             | 2.2. Voorzieningen B en O  | 4  |
| Hoofdstuk 3 | Weerstandscapaciteit   |    |
|             | 3.1. Aanwezige weerstandscapaciteit B en O                                 | 5  |
|             | 3.2. Bepalen benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties | 5  |
| Hoofdstuk 4 | Weerstandsvermogen   |    |
|             | 4.1. Definitie   | 8  |
|             | 4.2. Bepalen dekkingsgraad   | 9  |
| Hoofdstuk 5 | Samenvatting weerstandsvermogen grond- en vastgoedexploitaties             |    |
|             | 5.1. Bepalen benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties | 9  |
|             | 5.2. Beleid reserve B en O   | 10 |



## **1. Inleiding**

### **1.1. Aanleiding nota**

In 2010-2011 heeft de Rekenkamer Maastricht onderzoek gedaan naar het grondbeleid van de gemeente Maastricht. De aanbevelingen uit de rapportage zijn overgenomen door college en gemeente raad en vervolgens verwerkt in de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012.

In deze kadernota heeft de gemeenteraad besloten dat de wijze waarop de raad zijn kaderstellende en controlerende taken uitvoert wordt gecontinueerd op basis van de bestaande producten in de P&C cyclus. In aanvulling daarop zal voor de bepaling van de hoogte van de benodigde risico reserve in relatie tot de totale projectenportefeuille, een nieuwe risicoanalyse moeten plaatsvinden en worden uitgewerkt. Deze risicoanalyse en -uitwerking heeft inmiddels plaatsgevonden in de uitwerkingsnota Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties (MPGV). De eerste MPGV 2013 is medio 2014 vastgesteld. Dit product zal jaarlijks worden geactualiseerd en maakt onderdeel uit van de jaarrekening.

In deze eerste MPGV 2013 is de paragraaf benodigd weerstandsvermogen nog niet nader uitgewerkt. Het streven is om in de MPGV 2014 het weerstandsvermogen als apart hoofdstuk op te nemen. In 2009 is reeds door de gemeenteraad het beleid omtrent het bepalen van het weerstandsvermogen (raadsbesluit 23.06.2009) middels de 'Nota weerstandsvermogen' vastgesteld. Om het benodigd weerstandsvermogen voor de grond- en vastgoedexploitaties in de MPGV te kunnen bepalen, zal echter aanvullend beleid inzake het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit moeten worden vastgesteld. In deze voorliggende uitwerkingsnota wordt dit aanvullend beleid weergegeven, evenals de uitwerking van het benodigd weerstandvermogen voor de grond- en vastgoedexploitaties.

### **1.2. Relevant beleid**

Naast de in de vorige paragraaf genoemde Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012, zijn er nog een tweetal bestaande beleidsnota's die relevant zijn voor het in deze nota voorgestelde beleid.

Op de algemene reserve voor Beleid en Ontwikkeling (B en O) zijn de kaders van de kadernota reserves en voorzieningen (raadsbesluit 23-6-2009) van toepassing. Voor de bepaling van de hoogte van de algemene reserve B en O zijn ook de kaders in de nota weerstandsvermogen (raadsbesluit 23-6-2009) van toepassing.

### **1.3. Leeswijzer**

Na de inleiding in hoofdstuk 1, volgt in hoofdstuk 2 een toelichting op de Algemene Reserve B en O. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de aanwezige weerstandscapaciteit van B en O, en de benodigde weerstandscapaciteit van de grond- en vastgoedexploitaties. In hoofdstuk 4 wordt het weerstandsvermogen toegelicht, de dekingsgraad van het weerstandsvermogen bepaald en de gemeentebrede algemene reserve als achtervang ingezet. In hoofdstuk 5 worden de vorige hoofdstukken kort samengevat en het voorgestelde beleid weergegeven.

## **2. Algemene Reserve B en O**

### **2.1. Algemene Reserve B en O**

De algemene reserve B en O is een reserve die primair bestemd is voor het opvangen van de bedrijfsrisico's van de projecten - bouwgrondexploitatie en bouwprojecten - en gemeentelijk privaats onroerend goed bebouwd en onbebouwd.

De laatste jaren staat de algemene reserve B en O zwaar onder druk. Het saldo van deze reserve was de laatste jaren substantieel te laag in verhouding tot de ontwikkelopgave en bijbehorend risicoprofiel van B en O. Het saldo van de algemene reserve B en O bedroeg per 01.01.2013 € 1,371 mln, waarvan 0,25 mln beklemd. Per 01.01.2014 bedraagt het saldo van de algemene reserve B en O nihil.

Dit betekent dat voor het opvangen van de risico's die nog niet voorzien zijn in de projecten en dus niet financieel vertaald zijn in de planexploitaties, geen buffer (meer) is in de algemene reserve B en O. Het gemeentebrede weerstandsvermogen dient dan als achtervang.

Op basis van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012 en de MPG 2013 wordt in deze nota voor de komende jaren de methodiek voor de benodigde weerstandscapaciteit bepaald, voor de projecten bouwgrondexploitatie, de bouwprojecten en het gemeentelijk privaats onroerend goed bebouwd en onbebouwd.

In principe muteert de reserve B en O jaarlijks op basis van alle voor en nadelen van de grond- en vastgoedexploitaties en alle overige mutaties.

In bijlage 1 is de ontwikkeling van de resultaten van de grond- en vastgoedexploitaties (reële scenario) weergegeven voor 2013 tot en met 2018, op basis van de doorrekening van de MPG 2013.

### **2.2. Voorzieningen B en O**

Het Besluit Begroting en Verantwoording 2004, hierna te noemen BBV, omvat regelgeving inzake het treffen van voorzieningen. Volgens de BBV-richtlijnen moet er in ieder geval een voorziening worden getroffen:

- Voor een plan in exploitatie waar geen sluitende grondexploitatie voor mogelijk is;
- Voor een bouwproject waar geen sluitende exploitatie voor mogelijk is;
- Als de boekwaarde van een plan in ontwikkeling (NIEGG) de geschatte (getaxeerde) marktwaarde overstijgt;
- Als de boekwaarde van een vastgoedobject de getaxeerde marktwaarde overstijgt en de gebouwexploitatie niet kostendekkend is en het betreffende vastgoedobject niet de intentie heeft een maatschappelijke functie te hebben.

In het algemeen worden tekorten bij de jaarrekening (op basis van het reële scenario) op plannen in exploitatie, bouwprojecten en de vastgoedexploitatie direct ten laste van de algemene reserve B en O geboekt (verliezen worden direct genomen). Ditzelfde geldt voor een plan in ontwikkeling of een object waar de boekwaarde de geschatte marktwaarde overstijgt (zonder kostprijsdekkende huur). Ook hier wordt het verschil tussen boekwaarde en marktwaarde direct afgeboekt ten laste van de reserve B en O.

Voor de afwaardering in het kader van de stedelijke programmering is in de jaarrekening 2010 een voorziening getroffen van € 46 mln.

### **3. Weerstandscapaciteit**

De BBV omschrijft de weerstandscapaciteit als zijnde de middelen en mogelijkheden waarover de gemeente beschikt of kan beschikken om niet begrote kosten te dekken.

#### ***3.1. Aanwezige weerstandscapaciteit B en O***

De aanwezige weerstandscapaciteit wordt gevormd door de reserve B en O, de geormerkte reserves voor het opvangen van grond- en vastgoedexploitatierisico's (zogenaamde bestemmingsreserves) en een mogelijk te verwachten positief resultaat op de lopende grond- en vastgoedexploitaties.

Deze reserve B en O is per 01.01.2014 nihil.

#### ***3.2. Bepalen benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties***

De risico's van de plannen in exploitatie en de bouwprojecten worden in het reële risicoscenario afgedekt middels de posten onvoorzien in de planexploitaties en bouwprojecten. Indien deze posten onvoorzien niet toereikend zijn, ontstaat er een tekort op de exploitatie. In paragraaf 2.2. is reeds aangegeven dat het jaarlijks resultaat van de plannen in exploitatie, bouwprojecten en de vastgoedexploitatie direct ten laste van de algemene reserve B en O geboekt wordt.

Naast de risico's die ten laste komen van het jaarlijkse resultaat van de vastgestelde exploitaties (zie paragraaf 2.2.), zijn er ook nog risico's die vooralsnog niet ten laste worden gebracht van het jaarlijkse resultaat, maar waarvoor wel weerstandscapaciteit aanwezig moet zijn, ook wel de benodigde weerstandscapaciteit genoemd.

De benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties wordt bepaald aan de hand van een optelsom van:

- a. De projectrisico's voortvloeiende uit de risicoanalyse van de niet vastgestelde planexploitaties, de zogenaamde plannen in ontwikkeling (NIEGG);
- b. het niet afgedekte resultaat van het reële scenario van de vastgoedportefeuille voor de toekomstige jaren;
- c. De generieke risico's voortvloeiende uit de worst case doorrekening van de plannen in exploitatie, bouwprojecten en vastgoedportefeuille, waarbij per risico een parameter is aangehouden die jaarlijks wordt gewogen met een percentage.

De risico's van de deelnemingen **ten aanzien van grondexploitaties / vastgoedprojecten**, zijn momenteel voor het reële scenario in principe afgedekt middels de posten onvoorzien. Mogelijke overschrijdingen, evenals tekorten, komen niet ten laste van de algemene reserve B en O, maar rechtstreeks ten laste van de algemene middelen, **tenzij voorzieningen zijn getroffen**.

Ad a. Projectrisico's plannen in ontwikkeling (NIEGG)

De projectrisico's plannen in ontwikkeling worden bepaald aan de hand van de reële risico inschatting van de plannen in ontwikkeling. Het resultaat van deze risico inschatting wordt meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit.

In bijlage 2 is de reële risico inschatting van de plannen in ontwikkeling zoals opgenomen in de MPGV 2013 weergegeven.

#### Ad b. Toekomstige reële risico's vastgoedportefeuille

Het jaarlijks resultaat van de totale vastgoedportefeuille wordt direct ten laste gebracht van de algemene reserve B en O (zie paragraaf 2.2.). In de MPGV wordt daarnaast een doorrekening gemaakt per deelportefeuille van de reële risico inschatting voor de toekomstige 5 jaren. Het resultaat van deze doorrekening wordt meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit. In bijlage 2 is de toekomstige reële risico inschatting per deelportefeuille vastgoed zoals opgenomen in de MPGV 2013 weergegeven.

#### Ad c. Generieke risico's op basis van het worst case scenario

Eén van de aanbevelingen naar aanleiding van het rekenkameronderzoek was het betrekken van worst case scenario's in de risicoanalyses. Middels het doorrekenen van deze worst case scenario's worden de financiële gevolgen van de generieke risico's – ook wel genoemd marktrisico's, externe risico's of economische risico's – inzichtelijk gemaakt.

De kans is erg klein dat alle doorgerekende generieke risico's zich daadwerkelijk allemaal voor zullen doen, dit allemaal tegelijkertijd gebeurt én alle risico's dan ook nog eens tot het maximaal mogelijke nadeel leiden. Vandaar dat in de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit rekening wordt gehouden met de verwachte impact van de generieke risico's en de gewenste mate van zekerheid dat deze opgevangen kunnen worden.

Daarom wordt in de MPGV 2014 voor het kwantificeren van de financiële gevolgen van de generieke risico's ten behoeve van het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit een risicofactor toegepast. Per risico is een parameter aangehouden die jaarlijks wordt gewogen met een percentage, waarbij voor het inschatten van de kansen waar mogelijk externe informatie wordt ingewonnen. De kans dat een risico zich zal voordoen, wordt omgezet naar een wegingsfactor. De wegingsfactoren zijn 75% bij een hoog risico, 50% bij een middelgroot risico en 25% bij een laag risico. **De wegingsfactoren zullen bij elke geactualiseerde MPGV opnieuw beoordeeld en onderbouwd worden c.q. jaarlijks opnieuw vastgesteld kunnen worden.**

Voor de MPGV 2014 wordt voorgesteld per risico / parameter de volgende wegingsfactoren te hanteren:

##### C1. Voorgestelde wegingsfactoren generieke risico's MPGV 2014 bouwgrondexploitatie:

- |                             |     |
|-----------------------------|-----|
| - Stijging van de rente     | 25% |
| - Stijging van de kosten    | 25% |
| - Daling van de opbrengsten | 50% |
| - Vertraging van de afzet   | 75% |

De onderbouwing van deze percentages is gebaseerd op zowel eigen praktijkervaring, evenals informatie van andere gemeenten<sup>1</sup>.

Voor de stijging van de rente wordt een percentage van 25% aangehouden, aangezien de rente al jaren op hetzelfde niveau staat, **5,8%**<sup>2</sup> in het reële scenario, en de verwachting is dat deze voor de komende jaren niet snel zal stijgen. Daarbij komt uit de meest recente Benchmark grondbedrijfstakingen van 2012, dat de gemeente Maastricht één van de hoogste interne rekenrentes van alle deelnemende gemeenten hanteert.

<sup>1</sup> Onder andere de gemeenten Zwolle en Eindhoven

<sup>2</sup> De interne rekenrente wordt bij de begroting 2016 herzien

Voor de stijging van de kosten wordt een percentage van 25% aangehouden. De gemiddelde kostenstijging in het reële scenario is momenteel 2%, gebaseerd op het historisch gemiddelde van het afgelopen decennium<sup>3</sup>. Hierdoor is de inschatting dat als een verdere kostenstijging zal plaatsvinden, deze toch relatief beperkt zal zijn. Bij de doorrekening van het worst case scenario van 2013 werd een percentage van 4% kostenstijging aangehouden. De kans dat de kostenstijging van 2% naar 4% zal gaan de komende jaren, is ingeschat als relatief beperkt, vandaar een laag risico van 25%. Voor de daling van de opbrengsten wordt een percentage van 50% aangehouden. De gemiddelde opbrengstindexering in het reële scenario is tot en met 2016 nihil, vanaf 2017 2% per jaar. Dit is gematigd optimistisch, aangezien de vastgoedmarkt nog steeds onder druk staat. In de doorrekening van het worst case scenario van 2013 werd tot en met 2016 gerekend met een opbrengstdaling van 5% en vanaf 2017 is de opbrengstindexering nihil. De gemiddelde kans dat het worst case scenario zich voordoet wordt ingeschat op 50%.

Voor de vertraging van de afzet wordt een percentage van 75% aangehouden. Naar aanleiding van de economische crisis is de geplande afzet bij de stedelijke herprogrammering eind 2010, drastisch aangepast. Echter nog steeds blijkt de aangepaste afzet moeilijk realiseerbaar. In de doorrekening van het worst case scenario van 2013 werd gerekend met een vertraging in de afzet van 4 jaar. Gezien de afzetbaarheid van de laatste jaren en het moeizame herstel van de vastgoedmarkt, is de gemiddelde kans dat het worst case scenario zich voordoet ingeschat op 75%.

*Ter verduidelijking bijgaand een voorbeeld aan de hand van een fictief project*

*Voor een fictief project wordt per parameter het worst case scenario doorgerekend. Bij de doorrekening van het worst case scenario, bedraagt voor een project het risico per parameter:*

*Stijging rentepercentage: € 1,0 mln*

*Stijging van de kosten: € 0,2 mln*

*Daling van de opbrengsten: € 0,8 mln*

*Vertraging van de afzet: € 2,0 mln*

*Op basis van de voorgestelde wegingsfactoren, wordt de benodigde weerstandscapaciteit voor dit project bepaald:*

*Stijging rentepercentage: 25% van € 1,0 mln is: € 0,25 mln*

*Stijging van de kosten: 25% van € 0,2 mln is: € 0,05 mln*

*Daling van de opbrengsten: 50% van € 0,8 mln is: € 0,40 mln*

*Vertraging van de afzet: 75% van € 2,0 mln is: € 1,50 mln*

*De benodigde weerstandscapaciteit voor dit fictieve project bedraagt: € 2,2 mln*

C2. Voorgestelde wegingsfactoren generieke risico's MPG 2014 vastgoedportefeuille:

- |  |     |
|--|-----|
| - Stijging van de rente                | 25% |
| - Indexering van de kosten/opbrengsten | 50% |
| - Leegstand                            | 75% |

De onderbouwing van deze percentages is met name gebaseerd op praktijkervaring en niet gestaafd op vergelijkende cijfers van andere gemeenten, omdat deze cijfers nauwelijks voorhanden zijn. Voor de stijging van de rente wordt, evenals bij de bouwgrondexploitatie, een percentage van 25% aangehouden, waarbij de onderbouwing gelijk is aan de onderbouwing van bouwgrondexploitatie. Voor de indexering van de kosten en opbrengsten wordt een percentage van 50% aangehouden. De gemiddelde kosten- en opbrengststijging in het reële scenario is momenteel 1,75%, gebaseerd op het interne gemiddelde van het afgelopen decennium. Voor de Vastgoedportefeuille wordt de indexering jaarlijks vastgesteld bij de programmabegroting. Bij de doorrekening van het worst case

---

<sup>3</sup> Bron Deloitte

scenario van 2013 werd een percentage van 1,5% kosten- en opbrengstenstijging aangehouden. Het is momenteel moeilijk in te schatten wat er met de stijging van de kosten en de opbrengsten gaat gebeuren, vanwege het zoeken naar mogelijkheden (maatoplossingen) om ruimten toch verhuurd te krijgen. Voor 2014 wordt de gemiddelde kans dat het worst case scenario zich zal voordoen, ingeschat op 50%.

Voor de leegstand wordt een percentage van 75% aangehouden, aangezien het in de huidige economische tijd nog steeds lastig is om bestaande leegstaande panden, vaak met een specifieke indeling, weer weg te zetten in de huidige markt. Het huidige aanbod op de markt (de concurrentie) is momenteel groot. Daarnaast speelt mee dat de gemeente bedrijfseconomisch vastgoed<sup>4</sup> alleen tegen markthuurlen verhuurd kan worden. Maatschappelijk vastgoed kan tegen kostprijshuur worden verhuurd. De leegstand in het reële scenario bedroeg in 2013 11%, zijnde het leegstandspercentage van de portefeuille per 01.01.2014. Het leegstandspercentage van het reële scenario voor de MPG 2014 wordt begin 2015 opnieuw bepaald. Bij de doorrekening van het worst case scenario van 2013 werd een percentage van 15% leegstand aangehouden. De gemiddelde kans dat het worst case scenario zich voordoet wordt momenteel ingeschat op 75%.

In bijlage 2 is het worst case scenario zoals is opgenomen in de MPG 2013 weergegeven. Dit scenario is echter alleen doorgerekend met alle parameters en niet per parameter met bijbehorende risicofactor. Hierdoor is voor de MPG 2013 niet bepaald wat de totale risicoreservering is van de generieke risico's is. Voor de MPG 2014 kan dit aan de hand van bovengenoemde wegingsfactoren wel worden bepaald.

## **4. Weerstandsvermogen**

### **4.1. Definitie**

Weerstandsvermogen:

verhouding tussen de aanwezige en benodigde weerstandscapaciteit.

Benodigde weerstandscapaciteit:

het risicobedrag dat periodiek bepaald en gekwantificeerd wordt op basis van een risicoanalyse en nog niet op een andere wijze is afgedekt.

Aanwezige weerstandscapaciteit:

het vrij besteedbare geld dat B en O gereserveerd en beschikbaar heeft om tegenvallers op te vangen.

Het weerstandsvermogen (definitie uit artikel 11 BBV) geeft de relatie aan tussen de risico's waar geen maatregelen voor zijn getroffen en de weerstandscapaciteit die de gemeente heeft om de (eventueel) bijkomende niet begrote kosten op te kunnen vangen. Het betreft de risico's die nog niet voorzien zijn in de projecten en dus niet financieel vertaald zijn in de planexploitaties.

De benodigde weerstandscapaciteit dient als gemeentelijke buffer om financiële tegenvallers op te kunnen vangen voor het geval die risico's wel optreden.

Conform het BBV dient zowel in de begroting als in het jaarverslag een paragraaf weerstandsvermogen te worden opgenomen.

---

<sup>4</sup> De indeling tussen vastgoed met een bedrijfseconomische functie en een maatschappelijke functie is gegeven in de BBV. In de uitwerkingsnota waarderen en afschrijven is deze opsplitsing voor de portefeuille Vastgoed nader uitgewerkt.

#### **4.2. Bepalen dekkingsgraad**

De dekkingsgraad / ratio van het weerstandsvermogen wordt bepaald op basis van de formule:

$$\frac{\text{Aanwezige weerstandscapaciteit}}{\text{benodigde weerstandscapaciteit}} = (\text{dekkingsgraad / ratio}) \text{weerstandsvermogen B en O}$$

paragraaf 3.1. is reeds geconcludeerd dat de aanwezige weerstandscapaciteit B en O nihil is. Zodra de aanwezige weerstandscapaciteit van B en O niet toereikend is, dient het gemeentelijk weerstandsvermogen als achtervang. **Voor wat betreft het gemeentelijk weerstandsvermogen wordt verwezen naar de jaarlijkse begroting en jaarrekening.**

#### **5. Samenvatting weerstandsvermogen grond- en vastgoedexploitaties**

Terugblikkend op de vorige hoofdstukken, komen we tot het volgende beleid inzake het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties en de algemene reserve B en O.

##### **5.1. bepalen benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties**

De benodigde weerstandscapaciteit van de grond- en vastgoedexploitaties wordt vanaf 2015 jaarlijks in de MeerjarenPrognose Grond- en Vastgoedexploitaties (MPGV) bepaald aan de hand van de optelsom van:

- a. De projectrisico's voortvloeiende uit de risicoanalyse van de plannen in ontwikkeling;
- b. het niet afgedekte resultaat van het reële scenario van de vastgoedportefeuille voor de toekomstige jaren;
- c. De generieke risico's voortvloeiende uit de worst case doorrekening van de plannen in exploitatie, bouwprojecten en vastgoedportefeuille, waarbij per risico een parameter is aangehouden die jaarlijks wordt gewogen met een percentage.

De generieke risico's voor zowel voor de grond- als de vastgoedportefeuille worden jaarlijks in de MPGV benoemd, waarbij de kans dat een bepaald risico zich zal voordoen, wordt omgezet naar een wegingsfactor. De wegingsfactoren zijn 75% bij een hoog risico, 50% bij een middelgroot risico en 25% bij een laag risico. Voor de MPGV 2014 zijn de generieke risico's met bijbehorende wegingsfactoren bepaald.

Voorgestelde wegingsfactoren generieke risico's MPGV 2014 bouwgrondexploitatie:

- |                             |     |
|-----------------------------|-----|
| - Stijging van de rente     | 25% |
| - Stijging van de kosten    | 25% |
| - Daling van de opbrengsten | 50% |
| - Vertraging van de afzet   | 75% |

Voorgestelde wegingsfactoren generieke risico's MPGV 2014 vastgoedexploitatie:

- |  |     |
|--|-----|
| - Stijging van de rente                | 25% |
| - Indexering van de kosten/opbrengsten | 50% |
| - Leegstand                            | 75% |

De totaal geraamde benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties is exclusief de deelnemingen. De (niet afgedekte) risico's van de deelnemingen rechtstreeks ten laste van de algemene middelen (gemeentebrede algemene reserve) komen.

De risico's van de plannen in exploitatie en de bouwprojecten in het reële risicoscenario worden afgedekt middels de posten onvoorzien in de betreffende planexploitaties en bouwprojecten. Indien deze posten onvoorzien niet toereikend zijn om de risico's af te dekken, dan zal het ontstane tekort in principe ten laste worden gebracht van de gemeentebrede algemene reserve.

### ***5.2. Beleid reserve B en O***

De algemene reserve B en O is per 01.01.2014 nihil. Deze reserve B en O wordt niet meer bijgestort vanuit de gemeentebrede algemene reserve.

Dit betekent dat de tekorten bij de jaarrekening, zie paragraaf 2.3., die vroeger direct ten laste van de algemene reserve B en O werden geboekt (verliezen worden direct genomen), tegenwoordig ten laste komen van de gemeentebrede algemene reserve.

De benodigde weerstandscapaciteit van de grond- en vastgoedexploitaties, evenals de benodigde weerstandscapaciteit van de deelnemingen moet in relatie worden gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.

Voor de deelnemingen zijn in 2013 nog geen volledige risicoanalyses uitgevoerd. Het streven is om voor de MPG 2014 voor alle deelnemingen die betrekking hebben op gebiedsontwikkelingen, een risicoanalyse door te voeren. Een uitzondering vormt de deelneming Projectbureau A2; deze deelneming kent een geheel eigen risicoanalyse welke buiten de scope van de MPG wordt bijgehouden.



**Bijlagen nota algemene reserve B en O en  
weerstandsvormogen grond- en vastgoedexploitaties  
versie 26.01.2015**



*Gemeente Maastricht*

## Bijlage 1:

Resultaten meerjarenprognose op basis van de MPGV 2013 tot en met 2018.

*Tabel: ontwikkeling meerjarenprognose resultaat o.b.v. MPGV 2013*

| Bedragen x € 1.000   | 2013       | 2014         | 2015        | 2016        | 2017        | 2018        |
|--|------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Resultaat per 01.01  | 1.371      | 0            | PM          | PM          | PM          | PM          |
| Verwacht resultaat af te sluiten plannen in exploitatie en bouwprojecten | 330,595    | 6,072        | 0           | 0           | 190         | 0           |
| Verwacht negatief resultaat als gevolg van herijking                     | 0          | PM           | PM          | PM          | PM          | PM          |
| Verwacht jaarlijks resultaat vastgoedportefeuille                        | -570,158   | -318,560     | -203,851    | -95,453     | 14,826      | 138,08      |
| Afwaarderingen vastgoed portefeuille                                     | -5.827,396 | 0            | 0           | 0           | 0           | 0           |
|  |            |              |             |             |             |             |
| Resultaat per 31.12  | 0          | -312,488 +PM | -516,339+PM | -611,792+PM | -406,966+PM | -268,886+PM |

In bovenstaande tabel zijn de posten 'verwacht negatief resultaat als gevolg van herijking lopende exploitaties' en 'afwaarderingen vastgoedportefeuille' als PM ingevuld. Dit is omdat nu niet te voorzien is welke lopende exploitaties in de loop der jaren verliesgevend kunnen worden en welke objecten van de vastgoedportefeuille .

## Bijlage 2:

Benodigde weerstandscapaciteit op basis van de MPG V 2013

### a. Projectrisico's plannen in ontwikkeling (NIEGG)

De reële risico inschatting van de plannen in ontwikkeling bedraagt in de MPG V 2013 € 13,75 mln + PM + jaarlijks € 1,17 mln + PM, totale risicoreservering voor 2014: € 14,92 mln + PM

### b. Risico's vastgoedportefeuille

De reële risico inschatting van de diverse portefeuilles vastgoed op basis van de MPG V 2013 bedraagt:

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| Onderwijshuisvesting:                                    | jaarlijks € 350.000 + PM             |
| Sportaccommodaties:                                      | € 400.000 + PM + jaarlijks € 505.000 |
| Bebouwd onroerend goed:                                  | voor 2014 € 319.000                  |
| MECC:  | PM                                   |
| Onbebouwd onroerend goed:                                | PM                                   |
| Totale risicoreservering vastgoedportefeuille voor 2014: | € 1,574 mln + PM                     |

### c. Generieke risico's op basis van het worst case scenario

Op basis van de doorgekende worst case scenario's<sup>1</sup> in de MPG V 2013, zou de risicoreservering bedragen:

|  |   |
|--|---|
| Plannen in exploitatie:                                | € 19,8 mln                                    |
| Bouwprojecten:   | vooralnog geen worst case scenario doorgekend |
| Vastgoedportefeuille:                                  | € 2,0 mln                                     |
| Totale risicoreservering generieke risico's voor 2014: | € 21,8 mln                                    |

Resumé:

Op basis van bovenstaand bedraagt de benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties MPG V 2013:

- |   |                   |
|---|-------------------|
| 1. Projectrisico's plannen in ontwikkeling reële scenario | € 14,92 mln + PM  |
| 2. Risico's vastgoedportefeuille                          | € 1,574 mln + PM  |
| 3. Generieke risico's op basis van worst case scenario    | <u>€ 21,8 mln</u> |

Totaal geraamde benodigde weerstandscapaciteit B en O MPG V 2013: € 38,3 mln + PM

De totaal geraamde benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties ten laste van de algemene reserve B en O is exclusief de deelnemingen, aangezien de risico's van de deelnemingen rechtstreeks ten laste van de algemene middelen komen.

---

<sup>1</sup> In deze doorrekeningen van de worst case scenario's is nog geen rekening gehouden met de in paragraaf 3.2. van de nota bepaalde wegingsfactoren.