

Meerjaren Prognose

Grond- en Vastgoedexploitaties 2016

Gemeenteraad juli 2017



Gemeente Maastricht



Colofon

De Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties 2016
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 | 7 |
| 1. Inleiding | 12 |
| 1.1 Doelstelling MPG | 12 |
| 1.2 Aanpak MPG | 12 |
| 1.3 Leeswijzer | 15 |
| 2. Uitgangspunten en parameters..... | 16 |
| 2.1. Belangrijkste uitgangspunten | 16 |
| 2.2 Belangrijkste parameters bouwgrond in exploitatie | 16 |
| 2.3 Belangrijkste parameters vastgoedportefeuille | 18 |
| 2.4 Relevant beleid | 20 |
| 2.5 Relevante ontwikkelingen | 20 |
| 2.5.1 Vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten met ingang van 2016 | 21 |
| 2.5.2 Wijziging Besluit Begroting en Verantwoording 2016 | 21 |
| 2.5.3 Herijking Stedelijke Programmering 2016 | 23 |
| 2.5.4 Herijking buurtplannen en prestatieafspraken met corporaties 2016 | 25 |
| 2.5.5 Eigenbouwerschap | 28 |
| 3. Bouwgrond in exploitatie..... | 29 |
| 3.1 Inleiding | 29 |
| 3.2 Uitgangspunten | 29 |
| 3.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten | 30 |
| 3.3.1 Geusselt..... | 30 |
| 3.3.2 Randwyck Noord / Brightlands Maastricht Health campus | 33 |
| 3.3.3 Beatrixhaven | 36 |
| 3.3.4 Brusselsepoort - Winkelcentrum..... | 41 |
| 3.3.5 Caberg – Malpertuis | 42 |
| 3.3.6 Malberg Herstructurering | 44 |
| 3.3.7 Mariaberg - Trichterveld | 46 |
| 3.3.8 Wittevrouwenveld – Essentterrein | 48 |
| 3.3.9 Herontwikkeling A2 – Bouwgrondexploitatie 5 plots (vml KPN-locatie)..... | 50 |
| 3.3.10 A2 – verwervingen en tijdelijke exploitatie A2 appartementen en overige objecten..... | 51 |
| 3.3.11 Amby - Hagerhof | 52 |
| 3.3.12 Anbyerveld | 54 |
| 3.3.13 Hoolhoes | 56 |
| 3.3.14 Bedrijvenpark Maastricht - Zuid..... | 57 |
| 3.4 Resultaten en conclusies | 60 |



| | | |
|-----------|--|------------|
| 4. | Grondexploitatiewetinitiatieven | 64 |
| 4.1 | Inleiding | 64 |
| 4.2 | Uitgangspunten | 64 |
| 4.3 | Grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst | 65 |
| 4.3.1 | Kommelkwartier - Klevarie | 65 |
| 4.3.2 | Lage Barakken 22 | 66 |
| 4.3.3 | Wolder – Hoeve Castermans..... | 66 |
| 4.3.4 | A2 – Initiatief Scharnerweg Ahold..... | 67 |
| 4.3.5 | Zorgcentrum Campagne..... | 68 |
| 4.3.6 | Resultaten | 69 |
| 4.4 | Grondexploitatiewetinitiatieven zonder overeenkomst | 69 |
| 4.4.1 | ENCI Transformatiezone..... | 69 |
| 4.4.2 | Mariaberg - Biedermeier | 71 |
| 4.4.3 | Planontwikkeling Campus Hotel Management School Maastricht | 72 |
| 4.4.4 | Resultaten | 73 |
| 4.5 | Resultaten en conclusies | 73 |
| 5. | Bouwprojecten..... | 74 |
| 5.1 | Inleiding | 74 |
| 5.2 | Uitgangspunten | 74 |
| 5.3 | Toelichting, resultaten en toprisico's projecten | 74 |
| 5.3.1 | Timmerfabriek..... | 74 |
| 5.3.2 | Restauratie Stadhuis | 76 |
| 5.3.3 | Sporthal Geusselt Nieuwbouw | 79 |
| 5.3.4 | Nieuwbouw Boulodrôme | 80 |
| 5.3.5 | MECC Investeringsplan..... | 82 |
| 5.4 | Resultaten en conclusies | 85 |
| 6. | Overige projecten ontwikkeling | 88 |
| 6.1 | Inleiding | 88 |
| 6.2 | Uitgangspunten | 89 |
| 6.3 | Toelichting, resultaten en toprisico's projecten | 89 |
| 6.3.1 | materiële vaste activa (MVA) | 89 |
| 6.3.2 | OnderHanden Werk (OHW) | 93 |
| 6.3.3 | Afgesloten plannen per 31.12.2016 | 99 |
| 6.4 | Resultaten en conclusies | 100 |
| 7. | Deelnemingen | 101 |
| 7.1 | Inleiding | 101 |



| | | |
|-----------|--|------------|
| 7.2 | Uitgangspunten | 101 |
| 7.3 | Toelichting, resultaten en toprisico's deelnemingen..... | 102 |
| 7.3.1 | Belvédère | 102 |
| 7.3.2 | Stichting Ontwikkelingsmaatschappij Enci gebied (SOME) | 120 |
| 7.4 | Resultaten en conclusies | 121 |
| 8. | Vastgoedportefeuille | 123 |
| 8.1 | Inleiding | 123 |
| 8.2 | Onderwijshuisvesting (primair, voortgezet en speciaal) | 124 |
| 8.2.1 | Algemeen | 124 |
| 8.2.2 | Risico's..... | 124 |
| 8.2.3 | Gevolgen vergrijzing/ontgroening van de bevolking. | 125 |
| 8.2.4 | Gevolgen gewijzigde wet- en regelgeving | 127 |
| 8.2.5 | Gevolgen lokaal beleid. | 127 |
| 8.2.6 | Gevolgen leegstand..... | 128 |
| 8.2.7 | Totaal risico's onderwijs..... | 128 |
| 8.3 | Sportaccommodaties | 129 |
| 8.3.1 | Algemeen | 129 |
| 8.3.2 | Risico's..... | 129 |
| 8.3.3 | Totaal risico's sportaccommodaties..... | 131 |
| 8.4 | Bebouwd onroerend goed (BOG) | 131 |
| 8.4.1 | Inleiding..... | 131 |
| 8.4.2 | Toelichting en doorrekening parameters..... | 131 |
| 8.4.3 | Resultaten scenario's BOG-portefeuille | 134 |
| 8.5 | MECC..... | 137 |
| 8.6 | Onbebouwd Onroerend Goed (OOG) | 138 |
| 8.7 | Herontwikkelingspanden | 139 |
| 8.7.1 | Francois de Veyestraat 4 - 6 | 139 |
| 8.7.2 | Capucijnenstraat 43 - 45 | 140 |
| 8.7.3 | Tongerseweg 135 | 141 |
| 8.7.4 | Meerssenerweg 1..... | 141 |
| 8.7.5 | Sint Maartenspoort 2 | 142 |
| 8.7.6 | Bankastraat 3 | 143 |
| 8.7.7 | Resultaten herontwikkelingspanden..... | 144 |
| 8.8 | Resultaten en conclusies vastgoedportefeuille | 144 |
| 8.8.1 | Portefeuille onderwijshuisvesting..... | 144 |
| 8.8.2 | Portefeuille sportaccommodaties | 145 |
| 8.8.3 | Portefeuille bebouwd onroerend goed | 145 |
| 8.8.4 | MECC | 147 |
| 8.8.5 | Onbebouwd onroerend goed..... | 147 |
| 8.8.6 | Herontwikkelingspanden | 147 |



| | | |
|------------|---|------------|
| 8.8.7 | Resultaat totale vastgoedportefeuille onroerend goed..... | 147 |
| 9. | Resultaten, weerstandsvermogen en algemene reserve | 149 |
| 9.1 | Totaal resultaten risicoanalyse | 149 |
| 9.2 | Het benodigde weerstandsvermogen | 149 |
| 10. | Conclusies en aanbevelingen | 151 |



MANAGEMENTSAMENVATTING

Bijgaand treft u alweer de vierde Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties, de MPG 2016. Het doel van de MPG 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.

De MPG 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 bouwgrond in exploitatie (BIE), de vastgoedexploitaties en de overige projecten van Ontwikkeling qua programma, planning en financiën.
- De 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 BIE, de vastgoedexploitaties en de overige projecten, en mutaties daarin.

In de jaarrekening 2016 zijn de resultaten van het afgelopen jaar opgenomen. In deze MPG 2016 zijn de resultaten van 2016 verwerkt en wordt een doorkijk gegeven naar de komende jaren.

Voor de onderbouwing van de MPG 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 plannen bouwgrond in exploitatie, grondexploitatieinitiatieven, de bouwprojecten, overige projecten Ontwikkeling, deelnemingen waarvan de gemeente grotendeels aandeelhouder is en de vastgoedportefeuille. In de MPG 2016 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 2016.

Ten slotte is er rekening gehouden met enkele relevante ontwikkelingen die in 2016 naar voren zijn gekomen, waarbij de impact voor stedelijke plannen en projecten aanzienlijk is.

1. De vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten met ingang van 2016;
2. Wijziging Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) 2016;
3. Herijking stedelijke programmering 2016
4. Herijking buurtplannen en prestatieafspraken met corporaties 2016

Resultaten Risicoanalyse en Benodigde Weerstandscapaciteit per 01.01.2017:

| | Resultaten risicoanalyse/ Reële scenario (CW) | Benodigde weerstands- capaciteit (CW) |
|-------------------------------------|--|--|
| Bouwgrond in exploitatie | 428.828 | 2.232.226 |
| Grondexploitatieinitiatieven | -75.000 + PM | 75.000 + PM |
| Bouwprojecten | 0 | 0 |
| Overige plannen Ontwikkeling | -180.000 + PM | 180.000 + PM |
| Deelnemingen (ex Projectbureau A2): | -33,05 mln + PM | 33,05 mln + PM |
| Vastgoedportefeuille: | -1.962 mln + PM -282.000(2017) | 3.000.839 + PM |
| TOTAAL | -35,12 mln + PM | 38,54 mln + 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.

Het resultaat van de risicoanalyse wordt in belangrijke mate bepaald door de omvang van de risico's bij de deelnemingen en met name Belvédère. Het resultaat van de onrendabele top is bij de MPG 2016 ten opzichte van de MPG 2015 met circa € 40 mln (eindwaarde) afgenomen. Het resultaat (contante waarde) van de MPG 2016 is ten opzichte van het resultaat van de MPG 2015 (tekort € 70,82 mln + PM) gehalveerd.

Verder dienen de resultaten van de risicoanalyse en de benodigde weerstandscapaciteit gezien te worden in relatie tot de gemeentebrede Algemene Reserve. De benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties van € 38,54 mln. + PM wordt in de jaarrekening 2016 in relatie gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.

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

A. Bouwgrond in exploitatie

Uit de risicoanalyses van de plannen bouwgrond in exploitatie (BIE) 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 / afzetterisico
2. Planvertraging
3. De mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en begeleidingskosten
4. De mogelijke overschrijdingen van de kosten bouwrijp maken
5. Stedelijke programmering / Ladder duurzame verstedelijking
6. Vennootschapsbelasting (Vpb)

Voor de plannen bouwgrond in exploitatie wordt in het reële scenario het risico ingeschat op € 9,2 mln. + PM. Het ingeschatte risico kan voor deze plannen per 31.12.2016 volledig opgevangen worden in de post onvoorzien. Het positief resultaat van alle plannen in exploitatie bedraagt voor het reële scenario (contante waarde) € 428.828.

Op basis van het worst case scenario bedraagt het tekort van de plannen in exploitatie € 6,5 mln. De benodigde weerstandscapaciteit voor de plannen in exploitatie bedraagt per 01.01.2017 € 2,7 mln.

B. Grondexploitatiewetinitiatieven

Voor de grondexploitatiewetinitiatieven wordt in het reële scenario het risico ingeschat op € 75.000 + PM. Voor deze initiatieven is geen worst en best case scenario uitgewerkt. De benodigde weerstandscapaciteit voor de plannen in exploitatie bedraagt per 01.01.2017 € 75.000 + PM.

C. Bouwprojecten

In de MPG 2016 zijn een vijftal bouwprojecten opgenomen. Ook voor de bouwprojecten zijn enkele generieke aandachtspunten gedefinieerd:

1. Aanbestedingsrisico;
2. Mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en apparaatskosten;
3. Te krappe raming post onvoorzien;
4. Wijziging wet- en regelgeving gelegenheid tot sportbeoefening;
5. Eigenbouwerschap.

Het resultaat van het reële scenario van de bouwprojecten is sluitend. De benodigde weerstandscapaciteit voor de bouwprojecten is gelijk aan het resultaat van het reële scenario, zijnde nihil.



D. Overige projecten ontwikkeling

De overige plannen ontwikkeling kunnen worden verdeeld in plannen behorende tot de Materiële Vaste Activa (MVA) en plannen behorende tot het OnderHanden Werk (OHW). De plannen binnen de Materiële Vaste Activa hebben nog geen vastgesteld financieel kader. Van deze plannen is dan ook de reële risico-inschatting niet afgedekt middels de post onvoorzien. De boekwaarde van deze plannen is geboekt naar de balans (MVA) en bedraagt maximaal de (getaxeerde) marktwaarde. Voor de plannen binnen MVA geldt dat deze plannen binnen een periode van 5 jaren moeten leiden tot een actieve grondexploitatie (BIE). Hiervoor is nadere besluitvorming nog aan de orde. Indien plannen na 5 jaren niet leiden tot een actieve grondexploitatie (BIE), dan dienen de reeds gemaakte kosten te worden afgeboekt ten laste van het resultaat. Hiermee is GEEN rekening gehouden in het resultaat en het weerstandsvermogen.

Bij de plannen behorende tot het OnderHanden Werk heeft alleen het plan Heer - Scharn momenteel geen financieel vastgesteld kader en hierdoor is er voor dit plan geen dekking van de risico inschatting middels de post onvoorzien.

De reële risico inschatting van de overige projecten ontwikkeling bedraagt € 2,1 mln. + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de overige plannen Ontwikkeling is bepaald op € 180.000 + PM.

E. Deelnemingen

Voor de deelnemingen zijn in 2016 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. Voor de Belvédère is per 31.12.2016 de grondexploitatie voor de totale gebiedsontwikkeling geactualiseerd (vaststelling in juni 2017), waarbij de grondexploitatie is opgesplitst in vijf deelexploitaties (Binnensingel, Frontenpark, Bedrijventerrein Bosscherveld inclusief aanpak van de Noorderbrug, Algemeen en Tram Maastricht - Hasselt). Binnen de deelexploitaties 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 deelexploitaties. De komende jaren zal voor de deelexploitaties het risicomanagement verfijnd worden.

In 2016 stijgt de geprognosticeerde onrendabele top als gevolg van met name de voorgestelde maatregelen bij het deelgebied Sphinx Zuid met een bedrag van ongeveer € 12 mln naar circa € 78 mln (eindwaarde). Voor 2017 wordt een forse daling van de onrendabele top voorgesteld hetgeen leidt tot een onrendabele top per 01.01.2017 van € 38,5 mln (eindwaarde). Conform raadsbesluit wordt het positieve saldo van de rente pas toegerekend aan het einde van de looptijd van de grex en is daarmee nog niet verwerkt in de hiervoor genoemde onrendabele top. Voor de grex is een financieel beheersbare situatie ontstaan. De hoogte van de geprognosticeerde onrendabele top moet evenwel nog afgezet worden tegenover de opgaven die er nog liggen en de aannames die daarbij zijn gemaakt op het vlak van kosten en opbrengsten. Voorlopig is nog enige voorzichtigheid geboden.

De Stichting Ontwikkelingsmaatschappij Encigebied (SOME) omvat nog geen door partijen vastgestelde grondexploitatie. Wel is er een gemeentelijke risicoanalyse uitgevoerd, waarbij de reële risico inschatting maximaal € 250.000 voor de gemeente bedraagt. De benodigde weerstandscapaciteit is hier gelijk aan de reële risico inschatting.

F. 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: € 4,75 mln
- Als gevolg van gewijzigde wet en regelgeving, geraamd tekort 2017-2019: € 1,7 mln
- Gevolgen lokaal beleid jaarlijks: € 100.000
- Gevolgen leegstaande onderwijslocaties jaarlijks: € 100.000

De jaarlijkse kapitaallasten van risico 1 zijn voorzien in de begroting. Het totale risico onderwijshuisvesting wordt nu ingeschat op € 1,7 mln + jaarlijks € 200.000. Dit is tevens de benodigde weerstandscapaciteit.

2. Sportaccommodaties:

- Beleidsmatig risico Sportnota 2020: PM
- Geen andere invulling vrijkomende sportaccommodaties: € 75.000
- Beheerskosten (buiten)sport jaarlijks € 38.000
- Jaarlijks tekort onderhoud zwembad Geusselt: € 17.000

Totaal risico sportaccommodaties: PM + jaarlijks € 130.000

De benodigde weerstandscapaciteit sportaccommodaties is gelijk aan het totale risico.

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. Als gevolg van de gewijzigde BBV zijn rente en indexering van 2017 feitelijk geen parameter meer. Door deze wijziging zal vanaf de MPGV 2017 een nieuwe opzet gemaakt worden voor het doorrekenen van de scenarioanalyses van de vastgoedportefeuille.

In onderstaande tabel zijn de resultaten van de doorrekening van de drie scenario's weergegeven voor de portefeuille per 01.01.2017.

| Bedrijfsresultaat | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|----------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Reële scenario | 16.684 | 47.692 | 83.788 | 119.267 | 155.030 | 191.079 |
| Worst case scenario | 16.684 | -961.016 | -961.016 | -961.016 | -961.016 | -961.016 |
| Best case scenario | 16.684 | 238.850 | 379.944 | 521.802 | 667.915 | 818.411 |

De benodigde weerstandscapaciteit voor de deelportefeuille BOG bedraagt € 756.531.

4. MECC: In 2015 heeft de gemeente diverse MECC-onderdelen aangekocht van Annexum, waaronder de hallen, de catering en de kantoren. Bij het vaststellen van de aankoop is bedongen dat de gemeente de komende jaren aanzienlijk gaat investeren in het MECC-complex. 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 sec de benoemde huurrelatie. In 2016 is een nieuwe tijdelijke huurovereenkomst gesloten tussen MECC en de gemeente Maastricht. Tevens is de eerste fase van parkeerterrein P9 opgeleverd. Omdat er momenteel sprake is van een tijdelijke situatie, is er geen geactualiseerde risicoanalyse van de exploitatie MECC opgesteld. Het risico bedraagt voor de MPGV 2016 dan ook PM.
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.
6. Herontwikkelingspanden
Momenteel zijn er een zestal leegstaande panden waar actief een nieuwe functie voor gezocht is en inmiddels met externe partijen afspraken (middels overeenkomsten) zijn gemaakt. Het betreft de panden:



Francois de Veyestraat 4-6
 Capucijnenstraat 43 – 45
 Tongerseweg 135
 Meerssenerweg 1
 Sint Maartenspoort 2
 Bankastraat 3

De Capucijnenstraat 43-45 en Tongerseweg 135 zijn inmiddels verkocht (overdracht heeft plaatsgevonden). Voor de overige panden is een risicoanalyse opgesteld en de reële risico inschatting voor de MPG 2016 bedraagt € 262.000 + PM. De benodigde weerstandscapaciteit is gelijk aan de risico-inschatting.

De resultaten van het reële scenario bedragen per 01.01.2017 (negatief is een tekort):

| Deelportefeuille | Resultaat reële scenario (CW) | Verwacht resultaat voor 2017 |
|---|-------------------------------|------------------------------|
| Portefeuille onderwijshuisvesting | € 1,7 mln | -200.000 |
| Portefeuille sportaccommodaties | PM | -130.000 |
| Portefeuille bebouwd onroerend goed (BOG) | PM | 47.692 |
| Portefeuille MECC | PM | 0 |
| Portefeuille onbebouwd onroerend goed (OOG) | PM | PM |
| Herontwikkelpanden | -262.000 + PM | 0 |
| TOTAAL reële scenario vastgoedportefeuille | -1.962.000 + PM | -282.308 + PM |

De benodigde weerstandscapaciteit bedraagt voor de totale vastgoedportefeuille:

| Deelportefeuille | Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2017 structureel | Benodigde weerstandscapaciteit in 2017 |
|---|---|--|
| Totaal reële scenario vastgoedportefeuille | -1.962.000 + PM | -282.308+ PM |
| Worst case scenario BOG portefeuille | | -756.531 |
| TOTAAL benodigde weerstandscapaciteit vastgoedportefeuille | -1.962.000 + PM | -1.038.839 + PM |

De totaal benodigde weerstandscapaciteit voor de vastgoedportefeuille bedraagt per 01.01.2017 € 3.000.839 + PM.



1. INLEIDING

Voor u ligt de vierde Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties, de MPG 2016. De MPG 2016 betreft een aanvulling op de Planning & Control-cyclus en was één van de aanbevelingen van de Rekenkamer Maastricht, die zijn opgenomen in de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012.

De ambitie is een dekkend systeem van risicoanalyses te krijgen door uiteindelijk alle lopende en toekomstige planexploitaties te beoordelen. Hiervoor is van alle plannen Bouwgrond In Exploitatie (BIE), Grondexploitatie-wetinitiatieven, de bouwprojecten, overige projecten Ontwikkeling, de deelnemingen waarvan de gemeente grotendeels de aandeelhouder is en de vastgoedportefeuille een risicoanalyse gemaakt.

1.1 Doelstelling MPG

Het doel van de MPG is om op basis van een periodieke risico-inventarisatie een actueel overzicht te verschaffen van alle grond- en vastgoedexploitaties. De MPG is daarmee meteen een jaarlijks te actualiseren onderbouwing van de hoogte van het gemeentelijke weerstandsvermogen.

De MPG 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 bouwgrond in exploitatie (BIE), de vastgoedexploitaties en de overige projecten van Ontwikkeling qua programma, planning en financiën.
- De 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 BIE, de vastgoedexploitaties en de overige projecten, en mutaties daarin.

Belangrijk hierbij is naleving van de voorschriften vanuit landelijke regelgeving (voorheen de BBV 2004 en de actualisatie 2012, vanaf 2016 de BBV 2016, zie paragraaf 2.5.2), voor zover deze richtlijnen betrekking hebben op grondexploitaties, grondbeleid, risico's en benodigd weerstandsvermogen¹. Op basis van deze informatie wordt een inschatting gemaakt voor de hoogte van de benodigde weerstandscapaciteit waarbij het gemeentelijk weerstandsvermogen als achtervang dient.

1.2 Aanpak MPG

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

Risicomanagement

Voor de onderbouwing van de MPG 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 MPGVB noodzakelijke gestructureerde, uniforme aanpak. Dit heeft echter enige tijd en oefening nodig. Bij het opstellen van de onderbouwing van de MPGVB 2015 zijn nagenoeg alle plannen en projecten van Ontwikkeling 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.

De risicoanalyses gaan uit van de situatie per 01.01.2017. Actualisatie gebeurt in ieder geval jaarlijks als onderdeel van het jaarrekeningtraject. De volgende integrale actualisatie is in het kader van de jaarrekening 2016. Dit betekent dat voorjaar 2018 een geactualiseerde MPGVB beschikbaar is op basis van de situatie per 01.01.2018.

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 project / exploitatie.

Stap 2 Inhoudelijke toets op de geactualiseerde project / exploitatie.

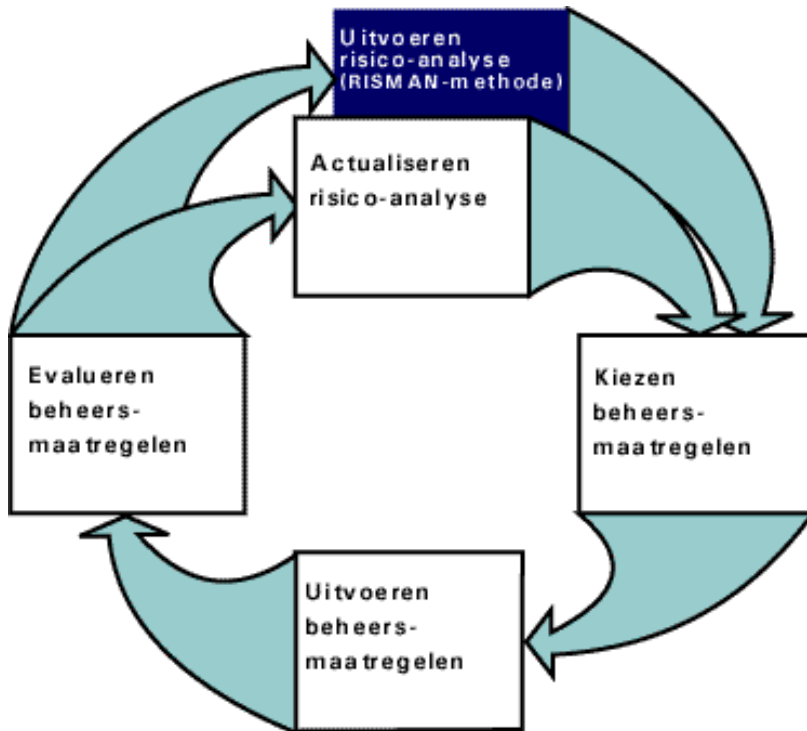
Stap 3 Risico inventarisatie bijeenkomst met het kern projectteam waarin tevens de risico's en beheersmaatregelen in kaart zijn gebracht.

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 toprisico'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 daarbuiten 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 risicomangementcyclus. 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 grondexploitatie.

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 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 2016 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 in exploitatie (BIE) en bouwprojecten. Voor de vastgoedportefeuille worden andere parameters gehanteerd. Ook deze worden toegelicht. Tot slot worden de belangrijkste ontwikkelingen weergegeven welke met ingang van 2016 impact zullen hebben op de diverse exploitaties en waar derhalve met de hercalculaties rekening dient te worden gehouden.

Hoofdstuk 3 geeft de uitgangspunten, de resultaten, de toprisico's en de conclusies weer uit de risicoanalyse van alle plannen bouwgrond in exploitatie (BIE). Tevens worden voor de plannen drie scenario's doorgerekend.

De uitgangspunten, de resultaten, de toprisico's en de conclusies van de risicoanalyse van de grond-exploitatiewetinitiatieven worden beschreven in hoofdstuk 4.

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

De overige projecten van Ontwikkeling worden beschreven in hoofdstuk 6. Ook hier wordt de werkwijze gehanteerd als beschreven in de eerdere hoofdstukken.

De uitgangspunten, de resultaten, de toprisico's en de conclusies van de risicoanalyse van de deelnemingen gebiedsontwikkeling worden besproken in hoofdstuk 7 en betreffen de deelnemingen WOM Belvédère en Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI (SOME). Voor het project A2 is een geheel eigen risicoanalyse opgesteld. Ook bij de deelnemingen zijn de uitgangspunten, resultaten, de toprisico's en de conclusies weergegeven.

Hoofdstuk 8 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. In deze MPG zijn tevens enkele herontwikkelingspanden apart toegelicht. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een samenvatting van de resultaten en conclusies voor de totale vastgoedportefeuille.

In hoofdstuk 9 worden de totalen van de resultaten van voorgaande hoofdstukken gepresenteerd, in relatie tot het benodigde weerstandsvermogen.

Hoofdstuk 10 tot slot zijn de conclusies (en aanbevelingen) van deze MPG opgenomen.



2. UITGANGSPUNTEN EN PARAMETERS

Voor de MPG 2016 zijn de volgende uitgangspunten en parameters gehanteerd.

2.1. Belangrijkste uitgangspunten

Het MPG 2016 geeft de resultaten van alle lopende planexploitaties (bouwgrond in exploitatie en bouwprojecten), alle overige projecten waarvan Ontwikkeling ambtelijk opdrachtgever is, de deelnemingen waarvan de gemeente de grootste aandeelhouder is en de vastgoedportefeuille.

Per 1 januari 2016 is het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) gewijzigd. Eén van deze wijzigingen betreft het opheffen van de categorie NIEGGs, de zogenoemde plannen in ontwikkeling (plannen waarvoor het programmatisch en financieel kader nog niet ter vaststelling is voorgelegd aan het bestuur). Deze voormalige plannen in ontwikkeling zijn in deze MPG 2016 grotendeels opgenomen in het hoofdstuk overige projecten Ontwikkeling (Hoofdstuk 6). In paragraaf 2.5.2 wordt nader toegelicht hoe deze voormalige plannen in ontwikkeling nu zijn gecategoriseerd en of dit mogelijk nog consequenties heeft voor het weerstandsvermogen en het resultaat.

In de MPG 2016 zijn zowel project specifieke als generieke risico's gekwantificeerd. De generieke risico's worden vertaald via het doorrekenen van drie scenario's: een reëel, een worst case en een best case scenario. Hiervoor worden enkele parameters vastgesteld (paragraaf 2.2 en 2.3). 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.

Voor de plannen bouwgrond in exploitatie (BIE) en de Vastgoedportefeuille, onderdeel Bebouwd Onroerend goed (BOG) zijn generieke risico's gekwantificeerd. Voor alle lopende projecten en deelnemingen genoemd in deze MPG 2016, en de Vastgoedportefeuille, met uitzondering van de BOG, zijn risicoanalyses opgesteld.

Uitgangspunt bij de doorrekening van de scenario's is de jaarrekening 2016. De resultaten uit de risicoanalyse (de project specifieke risico's) worden voor de projecten opgenomen als post onvoorzien in de jaarlijkse hercalculatie de bestuurlijk vastgestelde projecten.

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.

2.2 Belangrijkste parameters bouwgrond in exploitatie

Voor de plannen bouwgrond in exploitatie (BIE) 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.

Van de Plannen bouwgrond in exploitatie waarvan duidelijk is dat ze aan het einde van het jaar afgesloten worden, wordt geen integrale risicoanalyse met scenariodoorrekening meer uitgevoerd.

Toelichting drie scenario's



De risicoanalyse van de BIE 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 gemeenten¹ 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 aanwezig, dat het als project specifiek moet worden aangemerkt. In dat geval is in de risicoanalyse het risico apart benoemd en gekwantificeerd en hiermee opgenomen in het reële scenario.

De scenario's:

- Het **reële scenario** is het scenario zoals het is doorgerekend ten behoeve van de verantwoording in de jaarrekening 2016.
- In het **worst case scenario** wordt de uitgifte van de bouwterreinen 2 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 is in deze nota opgenomen. Deze wegingsfactoren worden jaarlijks beoordeeld.

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 bouwgrond in exploitatie. Deze benodigde weerstandscapaciteit maakt onderdeel uit van het totaal benodigd weerstandsvermogen van de grond- en vastgoedexploitaties.

De parameters van de verschillende scenario's en de wegingsfactoren voor de MPG.V 2016 zijn in onderstaande tabel gedefinieerd.

¹ onder andere de gemeenten Eindhoven, Zwolle en Den Haag



| | Rente 2017 e.v. | Kosten 2017- 2018 | Kosten 2019 e.v. | Opbrengsten 2017-2020 | Opbrengsten 2021 e.v. | Wijziging uitgiftetermijn |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|
| reële scenario | 1,25% | 3% | 2,5% | 0% | 1% | |
| worst case | 2% | 5% | 4% | -2% | 0% | 2 jaar vertraging |
| Wegingsfactor worst case | 25% | 50% | 50% | 50% | 50% | 75% |
| best case | 0% | 1% | 1% | 2% | 2% | 2 jaar versnelling |

Naar aanleiding van de gewijzigde BBV, is het niet toegestaan om rente over eigen vermogen toe te rekenen aan een plan bouwgrond in exploitatie. De interne rekenrente voor het reële scenario mag hierdoor met ingang van 1 januari 2016 niet meer bedragen dan het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding vreemd vermogen / totaal vermogen. Vanaf 2016 wijzigt de rente van het reële scenario van 3,5% naar 1,25%. De rentes voor het best en worst case scenario zijn vervolgens hierop aangepast. Voor het worst case scenario wordt het rentepercentage gehanteerd van 2%. Voor het best case scenario wordt 0% als rentepercentage gehanteerd.

Het economisch herstel is zichtbaar hetgeen resulteert in een aantrekkende markt. Hierdoor stijgen de prijzen sneller dan tijdens de crisis. De gevolgen hiervan zijn merkbaar. In de MPG 2016 is voor het reële scenario de kostenstijging gezet op 3% voor de periode 2017 en 2018; vanaf 2019 is de kostenstijging 2,5%. Voor het best case scenario is ingezet op 1% kostenstijging.

Ondanks dat het economisch herstel in Nederland zichtbaar is, vertaalt dit zich in Maastricht vooralsnog niet in het aantrekken van de uitgiftemarkt. Hierdoor zijn de percentages van de opbrengstindexering voor alle drie de scenario's ook nog tot en met 2020 voorzichtig ingeschat. Na 2020 worden de percentages enigszins positiever.

Ook de wegingsfactoren voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit zijn voor de MPG 2016 opnieuw beoordeeld en hierin zijn ten opzichte van de MPG 2015 geen wijzigingen aangebracht. De wegingsfactor van het rentepercentage is gehandhaafd op een laag risico, zijnde 25%, ondanks het naar beneden bijstellen van het rentepercentage. Dit risico is laag omdat er vooralsnog geen signalen zijn dat de verhouding vreemd vermogen / eigen vermogen van de gemeente Maastricht de komende jaren aanzienlijk zal wijzigen.

Vanwege de aantrekkende markt blijft de wegingsfactor kostenstijging gehandhaafd op gemiddeld risico, zijnde 50%.

De wegingsfactor opbrengststijging is gehandhaafd op 50%, aangezien in de projecten vooralsnog niet merkbaar is dat de markt aantrekt.

De wegingsfactor voor de vertraging van de afzet blijft gehandhaafd op een hoog risico, zijnde 75%. Dit omdat het aantrekken van de uitgiftemarkt in Maastricht enigszins achterblijft bij de Randstad. De vertragingstermijn blijft gehandhaafd op 2 jaar.

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 deelpor-



tefeuille in de MPG V 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 8.4.

Deze parameters zijn niet meegenomen in de scenariodoorrekeningen.

De parameters van de verschillende scenario's worden jaarlijks in de MPG V gedefinieerd.

De scenario's:

- Het **reële scenario** is het scenario zoals het is doorgerekend ten behoeve van de verantwoording in de jaarrekening 2016 en de reële verwachting voor 2017 en verder.
- In het **worst case scenario** blijft het percentage leegstand gehandhaafd op 15%, het rentepercentage wordt 3,5%, de kosten- en opbrengstindexering bedraagt 0,8%.
- In het **best case scenario** blijft het percentage leegstand 2%, het rentepercentage betreft 3,5%, de kosten- en opbrengstindexering bedraagt 0,8%.

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

| | Rente | | Kosten | | Opbrengsten | | Leegstand | |
|---------------------------------|-------|-----------|--------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|
| | 2016 | 2017 e.v. | 2016 | 2017 e.v. | 2016 | 2017 e.v. | 2016 | 2017 e.v. |
| reële scenario | 3,5% | 3,5% | 1,0% | 0,8% | 1,0% | 0,8% | 4,6% | 4,6% |
| worst case | 3,5% | 3,5% | 1,0% | 0,8% | 1,0% | 0,8% | 4,6% | 15% |
| Wegingsfactor worst case | | 25% | | 50% | | 50% | | 75% |
| best case | 3,5% | 3,5% | 1,0% | 0,8% | 1,0% | 0,8% | 4,6% | 2% |

De interne rekenrente voor het reële scenario bedraagt per 1 januari 2016 3,5%. Anders dan in de voorgaande MPG V, is de rente vanaf 2017 feitelijk geen parameter meer. Dit als gevolg van de gewijzigde BBV (Besluit Begroting en Verantwoording). Door deze wijziging zal er vanaf 2018 een nieuwe opzet gemaakt worden voor het doorrekenen van de scenario analyses. Het rentepercentage van 3,5% is daarom zowel in het reële scenario als in het worst- en best case scenario aangehouden.

De indexering voor kosten en opbrengsten bedraagt voor het reële scenario in 2016 conform de gemeentelijke indexering 1,0%. Voor 2017 is de kosten en opbrengstenindexering voor het reële scenario in de Programmabegroting 2017 vastgesteld op 0,8%. Dit percentage geeft geen waardeoordeel over de huidige marktontwikkelingen. Anders dan in de voorgaande MPG V, is de indexering vanaf 2017 feitelijk geen parameter meer. Dit als gevolg van de gewijzigde BBV (Besluit Begroting en Verantwoording). Door deze wijziging zal er vanaf 2018 een nieuwe opzet gemaakt worden voor het doorrekenen van de scenario analyses. E.e.a. in samenspraak met de werkgroep opzet nieuwe begroting (NCFB). Het indexpercentage van 0,8% is daarom zowel in het reële scenario als in het worst- en best case scenario aangehouden.

Het leegstandspercentage op basis van de jaarrekening 2016 bedraagt 4,6%; dit is tevens het leegstandspercentage voor de doorrekening van het reële scenario. Voor het worst case en best case scenario zijn de percentages van de MPG V 2015 aangehouden van respectievelijk 15% en 2%, zie ook paragraaf 8.4.1.1 voor een aanvullende onderbouwing.

De wegingsfactoren voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit zijn voor de MPG V 2016 beoordeeld.



Voor de Vastgoedportefeuille zijn voor de MPG V 2016 dezelfde wegingsfactoren aangehouden als in de MPG V 2015. Ook zijn voor de MPG V 2016 de wegingsfactoren voor kosten- en opbrengstindexering voor de projecten bouwgrondexploitatie en de vastgoedportefeuille gelijk.

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 V.

De MPG V 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.

2.5 Relevante ontwikkelingen

De resultaatontwikkeling van gronden in exploitatie (GREX-en), bouwprojecten en plannen die nog niet in exploitatie zijn genomen, wordt bovenal bepaald door de behoefte op de markt. De feitelijke behoefte aan woningen, kantoren en bedrijventerreinen hangt samen met factoren als demografie, de economische ontwikkeling en de wijze waarop ontwikkelende en beleggende partijen hierop inspelen. Dit is slechts beperkt beïnvloedbaar, maar zeer veel bepalend voor het feitelijke resultaat (ten voordele, maar ook ten nadele).

In 2015 zijn een aantal andere ontwikkelingen naar voren gekomen met grote impact voor de stedelijke plannen en projecten. Natuurlijk gaat het daarbij om de economische doorwerking van met name de verwachte ontwikkelingen voor woningbouw en kantoren, zoals geduid in het Provinciaal Omgevings Plan (POL) en de regionale en lokale doorvertaling daarvan. Deze tevens in het licht van de beperkte investeringsmogelijkheden die de woningcorporaties de komende jaren hebben. Naast deze fysieke ontwikkelingen, zijn er ook een tweetal administratieve ontwikkelingen met grote impact voor de gemeentelijke context. Met ingang van 2016 is ook de gemeente verplicht vennootschapsbelasting af te dragen over haar winstgevendende ondernemersactiviteiten. Daarnaast is per 1 januari 2016 het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) gewijzigd. Eén van deze wijzigingen betreft het opheffen van de categorie NIEGGs, de zogenoemde plannen in ontwikkeling (plannen waarvoor het programatisch en financieel kader nog niet ter vaststelling is voorgelegd aan het bestuur). Deze ontwikkelingen worden in deze paragraaf toegelicht.



2.5.1 VENNOOTSCHAPSBELASTINGPLICHT VOOR GEMEENTEN MET INGANG VAN 2016

Met ingang van 2016 worden gemeenten belastingplichtig voor de Vennootschapsbelasting (Wetsvoorstel "Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen"). Deze invoering kan leiden tot een belastingplicht voor de vastgoed- en bouwgrondexploitatie. De gemeente Maastricht heeft de gevolgen van dit wetsvoorstel en eventuele beheersmaatregelen in kaart gebracht. Vooral nog is het standpunt van de gemeente Maastricht dat zowel vastgoedexploitaties (fiscaal gezien normaal vermogensbeheer) als wel de bouwgrondexploitatie (fiscaal gezien verliesgevend) niet leiden tot een vennootschapsbelastingplicht. Tengevolge onduidelijkheden en verschil van interpretatie is het door de gemeente Maastricht gekozen standpunt nog niet door de belastingdienst bevestigd. Een ontwikkeling welke overigens ook bij andere gemeenten/landelijk speelt. Overleg met de belastingdienst vindt momenteel nog plaats.

2.5.2 WIJZIGING BESLUIT BEGROTING EN VERANTWOORDING 2016

De commissie BBV (Besluit, begroting en verantwoording) heeft de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties kritisch onder de loep genomen. De reden hiervoor is een aantal ontwikkelingen op het gebied van grondexploitaties. Namelijk: de forse afboekingen van gemeenten op grondposities in de afgelopen jaren, de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid, en de aankomende Omgevingswet. De afbakening is ook onvermijdelijk in relatie tot de vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten (Vpb).

Onderstaand een samenvatting van de voorgenomen wijzigingen die vanaf 1 januari 2016 gelden.

| Onderwerp | Wijziging | Effect/complicatie voor gemeente Maastricht |
|----------------------------|---|--|
| 10 jaarstermijn BIE | Richttermijn/planningshorizon grex max. 10 jaar. Gemotiveerd kan afgeweken worden van deze termijn. Motivatie moet door Raad geautoriseerd worden en kan alleen als ook risicobeperkende maatregelen zijn (bijv. harde contracten met looptijd langer dan 10 jaar). In ieder geval geen indexatie meer op kosten naar het 10e jaar. | Voor die Grex'en waarvan looptijd langer dan 10 jaar is, en waarbij kosten voor baat/opbrengsten uitgegaan zijn (hetgeen gebruikelijk is), vervalt de toekomstige dekking uit opbrengsten. Het gevolg is dat mogelijkerwijs (indien geen raadsbesluit en risicobeperkende maatregelen) het resultaat dan in één keer genomen worden. Momenteel zijn er geen Grex'en met een looptijd langer dan 10 jaar. |
| Kostentoe-rekening | Voor kostentoe-rekening aan BIE/Grex wordt aangesloten op begrippen en mogelijkheden wet WRO/grexwet | Naar verwachting geen majeure complicaties, enkel punt van aandacht is rententoe-rekening. Zie ook volgende wijziging! |



| Onderwerp | Wijziging | Effect/complicatie voor gemeente Maastricht |
|----------------------------------|--|---|
| Rentetoerekening | <p>Enkel nog rente over vreemd vermogen mag worden toegerekend. Geen rente meer over eigen financieringsmiddelen. Rente wordt bepaald volgens:</p> <p>A) rentepercentage van de direct aan grex/BIE gerelateerde financiering vreemd vermogen</p> <p>B) indien geen projectfinanciering, dan het gewogen gemiddelde rentepercentage van de gemeentelijke leningenportefeuille naar verhouding VV/EV</p> <p>C) indien de gemeente nog geen vreemd vermogen financiering heeft, maar dit wel van plan is op korte termijn, dan de marktrente voor aan te trekken leningen met een looptijd van 10jr. i</p> <p>D) geen rente bij geen vreemd vermogen financiering en ook geen behoefte hier toe.</p> | <p>Behoudens de WOM Belvédère en aankoop vastgoed MECC kent de gemeente Maastricht geen d i r e c t e projectfinanciering (maw er wordt geen geld speciaalvoor een project aangetrokken) . Voor de overige Grex'en/BIE's geldt dus hetgeen als hiervoor genoemd onder punt B. Dus rente middels WACC.</p> |
| Disconteringsvoet | <p>De disconteringsvoet die moet worden gehanteerd in de berekening van de contante waarde ten behoeve van het treffen van een verliesvoorziening voor negatieve grondexploitaties wordt voor alle gemeenten gelijk gesteld aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone. De disconteringsvoet die gemeenten vanaf 2016 moeten gebruiken bedraagt derhalve 2%.</p> | <p>Voor die Grex'en waarbij de kosten voor baat/opbrengsten uitgegaan zijn, en dus in meerjarenperspectief de komende jaren meer opbrengsten dan kosten zijn, heeft een lagere disconteringsvoet een gunstig effect op de contante waarde. Daar waar de komende jaren vooral kosten gemaakt worden, en dus in mindere mate opbrengsten volgen, heeft een lagere disconteringsvoet een ongunstig effect.</p> |
| Overgangsbepaling BIE's | <p>De voorgenoemde wijzigingen per 1-1-2016 hebben geen effect op de waardering van de Grex'en/BIE's per ultimo 2015</p> | <p>De waardering van Grex'en/BIE's per ultimo 2015 is gelijk aan de waardering van de Grex'en/BIE's per 1-1-2016.</p> |
| Inbreng eigen middelen | <p>Het is niet toegestaan om gelden uit eigen middelen (reserves) in mindering te brengen op de onderhanden werkpositie van de bouwgronden in exploitatie (BIE).</p> | <p>Dit heeft, bij een positieve boekwaarde (meer gemaakte kosten dan ontvangen baten) consequenties voor de rentelasten van het project. De consequenties zijn enigszins beperkt doordat het rentepercentage vanaf 2016 voor de BIE 1,25% bedraagt. (was in 2015 3,5%).</p> |
| Strategische gronden | <p>De categorie "Niet in exploitatie genomen gronden" (NIEGG) is afgeschaft. Zolang gronden nog niet gekwalificeerd worden als Bouwgrond in exploitatie (BIE) vallen deze onder MVA-categorie "strategische gronden".</p> | <p>In hoofdstuk 6 zijn de MVA met bijbehorende resultaten opgenomen. De voorbereidingskosten van deze plannen mogen maximaal 5 jaren geactiveerd blijven staan. Binnen 5 jaren moeten deze kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie (BIE), dan wel worden afgeboekt ten laste van het resultaat.</p> |
| Overgangsbepaling NIEGG's | <p>De voorgenoemde wijzigingen NIEGG gaat per 1-1-2016 in. Vervolgens zal er een overgangstermijn zijn van 4 jaar (dus uiterlijk 31-12-2019) waarop toets op marktwaarde moet plaatsvinden en eventuele duurzame waardeverminderingen moeten worden genomen. Gronden gekocht vanaf 1-1-2016 worden al gewaardeerd tegen nieuwe waarderingsregels.</p> | <p>Overgangsbepaling is van toepassing op Palace en Jojo-haven.</p> |



2.5.3 HERIJKING STEDELIJKE PROGRAMMERING 2016

Vanaf 2010 heeft de gemeente de plancapaciteit voor de nieuwbouw van woningen binnen de stad teruggebracht van 12.000 naar 3.500 woningen. Tot en met het jaar 2020 is er nog behoefte aan de bouw van 500 tot 1000 woningen; deze moeten gezien de behoefte in hoofdzaak gebouwd worden op rustige plekken in of in de directe nabijheid van de binnenstad. Na 2020 is de behoefte aan het toevoegen van woningen onzeker, maar het is belangrijk dat er plancapaciteit beschikbaar blijft die snel kan worden ingezet als de markt daarom vraagt. Ondanks de beperkte bouwopgave wil Maastricht zich blijven vernieuwen om haar vitaliteit te behouden. Zo kan de stad ook voor de toekomstige generaties een aantrekkelijke woonstad zijn en mensen voor kortere of langere tijd aan zich binden. Om dit te bereiken heeft Maastricht in september 2016 de **Woonprogrammering 2016-2020** vastgesteld:

- De plancapaciteit voor de nieuwbouw van woningen buiten het bestaande stedelijk gebied is geschrapt. Zo nodig zal hiervoor 'voorzienbaarheid' worden gecreëerd, zodat er geen recht op plan-schade ontstaat. Uitzondering hierop is de reeds in gang gezette realisatie van de locatie Ambyer-veld, omdat deze locatie voorziet in de behoefte aan wonen in een luxe woonmilieu gericht op het landschap.
- De plancapaciteit voor woningbouw in woonmilieus aan de rand van de stad (zoals bijvoorbeeld Belfort, Daalhof, Heer, Scharn en De Heeg) is geschrapt of de invulling daarvan is met de initiatief-nemer opnieuw bekeken. Dit heeft te maken met het feit dat er geen behoefte is aan het toevoegen van extra woningen omdat er in de stad reeds genoeg woningen in dergelijke woonmilieus zijn. Zo nodig is hiervoor 'voorzienbaarheid' gecreëerd. De opgave in deze gebieden is kwaliteitsverbete-ring in combinatie met verdunning. Dit treft projectontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers die ter plekke grondposities hebben. Ook de gemeente Maastricht heeft 'eigen' plancapaciteit ge-schrapt; de kosten daarvan zijn reeds opgevangen binnen de grondexploitatie.
- De toekomstige aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad is met name afhankelijk van de mate waarin de stad er in slaagt om snel te voorzien in de groeiende behoefte aan woningen in rustige stadsbuurten in of in de directe nabijheid van de binnenstad. In het verlengde van de eerder vastgestelde brandpunten voor stedelijke ontwikkeling en de Structuurvisie Maastricht 2030 wordt daarom prioriteit gegeven aan het realiseren van woningen in het Sphinxkwartier (het programma Belvédère) en de Groene Loper (als onderdeel van het project A2 Maastricht). Op deze ontwikke-lingslocaties kunnen de woonmilieus met bijbehorende woningtypes worden gerealiseerd die er voor zorgen dat mensen in Maastricht willen blijven wonen of zich hier voor kortere of langere tijd willen vestigen. In de periode tot en met 2020 worden op deze locaties zo'n 500 – 1.000 woningen gerealiseerd. De totale plancapaciteit op deze locaties is groter en blijft beschikbaar voor ontwikke-ling na 2020.
- In december 2016 heeft de raad als verdere uitwerking van de woonprogrammering **nieuwe af-spraken met de corporaties over de buurt- en wijkplannen** vastgesteld. De herstructurering wordt doorgezet, maar door allerlei omstandigheden minder snel dan eerder werd voorzien. Een deel van het bezit van de woningcorporaties ligt in woonmilieus aan de rand van de stad (zoals bij-voorbeeld Malberg, Caberg, Malpertuis, Pottenberg, Nazareth en Wittevrouwenveld). De herstruc-turering is over het algemeen gericht op kwaliteitsverbetering in combinatie met verdunning; per saldo zal het aantal woningen in buurten aan de rand van de stad geleidelijk verminderen. In stede-lijke woonbuurten dicht bij de binnenstad (zoals Mariaberg, Wyckerpoort) is nog toevoeging van nieuwe woningen mogelijk. Bij vervanging van bestaande woningen en bij nieuwbouw zal nadrukke-lijk worden gekeken welke woningen worden toegevoegd om ervoor te zorgen deze een welkome aanvulling vormen op de bestaande voorraad. Behoud van voldoende sociale woningen stads-breed en de betaalbaarheid daarvan zijn hierbij belangrijke randvoorwaarden.
- In een situatie met een beperkte nieuwbouwopgave is het wezenlijk dat de 'juiste woningen op de juiste plekken' worden gebouwd. Bestaande grondposities zijn daarin soms een belemmering; de gemeente Maastricht heeft daarom de subsidieregeling 'herverdeling woningbouw' opgesteld. Hierdoor:



- sluit het woningaanbod (veel) beter aan op de vraag,
- wordt het profiel van Maastricht als aantrekkelijke woonstad versterkt,
- kan de omvang van de sociale woningvoorraad op peil worden gehouden,
- krijgt de ontwikkeling van de Groene Loper en het Sphinxkwartier een impuls en
- wordt een bijdrage geleverd aan sanering van overtollige plancapaciteit.
- Een dergelijke herverdeling is aan de orde wanneer woningcorporaties of andere partijen met planologisch verankerde woningbouwposities in ruil voor verdunning aan de rand van de stad woningen voor de sociale doelgroep zouden willen bouwen binnen stedelijke ontwikkelingsprojecten, zoals het programma Belvédère en het project A2 Maastricht. De gemeente heeft in totaal €2,4 miljoen beschikbaar gesteld om deze herverdeling te stimuleren onder voorwaarde dat dit een verdunning in suburbane woonmilieus met zich meebrengt. Ook van de andere betrokken partijen wordt een bijdrage verwacht.
- Het gevolg van het hiervoor beschreven pakket van maatregelen is dat er van de bestaande plancapaciteit (3400 woningen) naar verwachting tussen 1200 en 1400 woningen niet zullen worden gerealiseerd. De resterende plancapaciteit (2000 – 2200 woningen) bevindt zich voor een belangrijk deel binnen het project A2 Maastricht (de Groene Loper) en het programma Belvédère (het Sphinxkwartier) en is gelijkelijk verdeeld over de periode tot en met 2020 en na 2020.
- Het beleid ten aanzien van woningsplitsing is aanzienlijk aangescherpt. Dit niet alleen om de kwaliteit van de woningvoorraad op peil te houden en leefbaarheidsproblemen in de omgeving te voorkomen. Maar ook omdat ongebreidelde toevoeging van wooneenheden een directe concurrentie vormt voor de nieuwbouw op de prioritaire ontwikkelingslocaties. Woningssplitsing is alleen nog toegestaan voor specifieke woningtypen die niet concurreren met de bestaande woningvoorraad, namelijk woon- en zorg-combinaties en studentenwoningen. Voor studentenhuisvesting is separaat van de reguliere woningbouw een bouwprogramma opgesteld. Het betreft het realiseren van ruim 850 studenteneenheden in monumentale gebouwen, waaronder de Eiffel aan de Boschstraat, het Carré-gebouw en het voormalige Bonnefantencollege aan de Tongerseweg. Het betreft hoofdzakelijk zelfstandige eenheden. Daarnaast is er voor het creëren van studentenhuisvesting jaarlijks ruimte voor 40 eenheden via woningsplitsing, 40 eenheden via herbestemming van overige monumentale panden en 40 eenheden via kamerverhuur. Hiermee is in totaliteit ruimte voor het toevoegen van 1450 eenheden in vijf jaar en kan de vraag naar studentenhuisvesting de komende jaren ruimschoots worden bediend. Ook wordt ingespeeld op de verschuiving van onzelfstandige naar zelfstandige eenheden. Er wordt zeer terughoudend omgegaan met andere initiatieven om buiten dit programma studentenhuisvesting in de stad te realiseren.
- De mogelijkheden om leegstaande gebouwen met een commerciële of maatschappelijke functie om te zetten naar wonen worden sterk ingeperkt. De gemeente wil daarmee voorkomen dat niet-courant vastgoed op een niet-courante locatie wordt verbouwd tot woningen, die weinig of geen toegevoegde waarde hebben ten opzichte van de bestaande woningvoorraad. Een uitzondering wordt gemaakt voor de herbestemming van monumentale gebouwen. Hiervan blijft omzetting naar de woonfunctie mogelijk als daarmee die specifieke woningtypes worden gecreëerd die een duidelijke aanvulling vormen op de bestaande aanbod en die via nieuwbouw nauwelijks kunnen worden gerealiseerd. Daarbij wordt gedacht aan combinaties van wonen en zorg, complexen van studentenhuisvesting en zeer luxe vormen van wonen. Leegstaande gebouwen kunnen een rol vervullen bij het huisvesten van (tijdelijk) woningzoekenden met een kleine beurs, zoals asielzoekers en statushouders.
- Particulier opdrachtgeverschap wordt binnen de bestaande projecten gestimuleerd. Binnen Ambyerveld kan 'eigen bouw' plaatsvinden. Andere vormen van (collectief) particulier opdrachtgeverschap kunnen hun plek vinden binnen het reguliere bouwprogramma, bijvoorbeeld dat van de Groene Loper. Daarnaast leent de herbestemming van monumenten tot specifieke woningtypes zich voor particulier initiatief op dit vlak.
- Levensloopbestendigheid en zorggeschiktheid van de bestaande woningvoorraad is een belangrijk aandachtspunt. Er is voldoende zorggeschikt en levensloopbestendig woningaanbod in de stad



aanwezig in verhouding tot de verwachte vraag, echter niet altijd bewoond door mensen met een zorgvraag. Deels zijn de woningen ook te duur voor de doelgroep. Dit verdelingsvraagstuk en betaalbaarheidsprobleem wordt samen met corporaties opgepakt.

- Een deel van de zorgvragers (ZP3-4) heeft behoefte aan geclusterde zorgwoningen. In Maastricht sluit de ligging van deze woningen niet één op één aan bij de demografische ontwikkelingen op buurtniveau (verdeling over de stad). Hierdoor is beperkte behoefte aan het toevoegen van (geclusterde) zorgwoningen (ZP3-4) in specifieke buurten. Op locaties nabij voorzieningen kan deze behoefte worden ingevuld, bij voorkeur in leegstaande monumentale panden. Betaalbaarheid van de woningen is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Er zal terughoudend worden omgegaan met het herbesteden of opheffen van intramurale zorgcomplexen op korte termijn omdat deze een belangrijke rol kunnen spelen in het opvangen van de frictie in beschikbaarheid van geschikt en betaalbaar zorgwoningaanbod op korte termijn. Ook op lange termijn moet opheffing zorgvuldig overwogen worden gezien de verwachte toename in behoefte aan intramurale plaatsen vanaf 2020.

De woonprogrammering van Maastricht kan als volgt in tabelvorm worden weergegeven.

Woonprogrammering 2016-2020

| | Reguliere woningen | Studenten-huisvesting | Uitzonderingen |
|---|---------------------------|-----------------------|---|
| Nieuwbouw van woningen | 500 – 1.000 ¹⁾ | x | x |
| Herbestemming niet-woongebouwen | x | 1.061 ²⁾ | niches, zorgwoningen en tijdelijk woningzoekenden |
| Splitsen bestaande woning in zelfstandige eenheden | x | 200 ³⁾ | zorgwoningen |
| Omzetten bestaande woning in kamerverhuur | x | 200 ⁴⁾ | x |
| TOTAAL | 500 – 1.000 | 1.461 | PM |

1. via projecten A2 Maastricht en Belvédère en door realisatie plannen die in pijplijn zitten voor herstructurering geldt saldo-nul (stadsbreed)
2. waarvan 861 in genoemde monumentale gebouwen en aangevuld met 40 p/jaar in overige monumentale gebouwen
3. dit is het quotum voor het splitsen ten behoeve van studentenhuisvesting van 40 p/jaar
4. dit is het quotum voor het omzetten in studentenhuisvesting van 40 p/jaar

2.5.4 HERIJKING BUURTPLANNEN EN PRESTATIEAFSPRAKEN MET CORPORATIES 2016

Maastricht werkt vanaf halverwege de jaren negentig aan de herstructurering van naoorlogse wijken (sloop/nieuwbouw en renovatie van woningen, verbetering van openbare ruimte en voorzieningen). Dit is gebeurd aan de hand van buurtplannen, BOP's en WOP's die allemaal zijn opgesteld in samenspraak met omwonenden via een interactief proces en door raad zijn vastgesteld. Dit betreft:

- Fysieke buurtplannen Boschpoort en Heugemerveld (1998)
- Malberg (buurtonwikkelingsplan (BOP) Manjefiek Malberg, 2003)
- Caberg en Malpertuis (wijkontwikkelingsplan (WOP), 2005)
- Limmel en Nazareth (WOP, 2010)
- Wittevrouwenveld en Wyckerpoort (WOP, 2010)
- Pottenberg (Ambitiedocument BOP, 2013)
- Mariaberg (Ambitiedocument BOP, 2013)
- Gebiedsvisie Heer-Scharm ("Heer en Meester" 2015)



De oorspronkelijke aanpak die in de verschillende WOP's en BOP's is vastgelegd ging uit van een integrale aanpak waarbij zowel geïnvesteed werd in de fysieke inrichting, de sociale problematiek en de economische positie van de wijk. Langs deze weg hebben de Maastrichtse woningcorporaties (Maasvallei, Woonpunt, Servatius), gemeente en derden de afgelopen twintig jaar veel in buurten geïnvesteed. Honderden woningen zijn gesloopt, teruggebouwd, verkocht en gerenoveerd. Straten zijn opgeknapt, fysieke barrières opgeheven, scholen en winkels vernieuwd. Ook op sociaal terrein is veel gedaan.

Verschuillende ontwikkelingen zijn aanleiding geweest om de lopende herstructurering in 2016 te herijken. De eerste was de nieuwe Woningwet die in 2015 is aangenomen. De hoofdlijnen van deze wet zijn:

- Kerntaak van woningcorporaties is het op een sobere en doelmatige manier bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lage inkomens. In beperkte mate mogen zij ook werken voor huishoudens met lage middeninkomens. Daarnaast kunnen ze een klein deel van hun woningen toewijzen aan huishoudens die om een andere reden dan een (te laag) inkomen ondersteuning nodig hebben, bijvoorbeeld vanwege een zorgbehoefte of een urgent gebrek aan woonruimte.
- Woningcorporaties moeten met ingang van 2016 passend gaan toewijzen. Van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag moet 95% een woning krijgen toegewezen met een huur beneden de aftoppingsgrens.
- Woningcorporaties mogen beperkt investeren in leefbaarheid en duurzaamheid. Daarnaast mogen ze onder voorwaarden actief blijven in maatschappelijk vastgoed. De bouw van koopwoningen is alleen toegestaan als er op de bewuste locatie geen marktpartij is die dat wil doen.
- Woningcorporaties zijn verplicht bij te dragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente(n) waarin ze werken, op voorwaarde dat deze dit hebben neergelegd in een woonvisie (in Maastricht: de lokale Woonagenda 'Stedelijk wonen op menselijke maat' en de Woonprogrammering Maastricht). Dit wordt via een in de Woningwet omschreven procedure in een aantal stappen uitgewerkt in prestatieafspraken, die in de toekomst een bindend karakter krijgen. In Maastricht gaan de partijen deze procedure in 2016 volgen.
- Huurdersorganisaties zijn een gelijkwaardige partij bij het opstellen van de prestatieafspraken. Zij doen mee aan de voorbereidingen en zijn medeondertekenaar. Dit alles betekent dat de mogelijkheden en de reikwijdte van de corporaties sterk ingeperkt zijn en zij niet meer op alle velden zoals voorheen (fysiek, sociaal en economisch) actief mogen zijn.

Een tweede belangrijke ontwikkeling die vooral effect heeft op de financiële mogelijkheden van corporaties was de verhuurderheffing en de huursombenadering. De landelijke Verhuurderheffing steeg in 2015 door naar 1,355 miljard euro en is gedurende 2016 verder gestegen. Ook in 2017 gaat de heffing verder omhoog, en daarmee ook het beslag op het investeringsvermogen van corporaties. Daarbij is de huurontwikkeling vanaf 1 januari 2017 gematigd door de invoering van de huursombenadering. Het wetsvoorstel voorziet in een jaarlijkse stijging van de totale huursom van een corporatie met de inflatie plus 1%. Dit is inclusief de huurharmonisatie bij woningmutaties.

De derde ontwikkeling was die van de woningmarkt. Uit de nieuwe woonprogrammering Maastricht 2016-2020 is gebleken dat de uitbreidingsbehoefte voor woningen zeer beperkt is t.o.v. de aanwezige plancapaciteit. Voor sociale huurwoningen geldt dat het aanbod op zich voldoende is, maar dat vooral de voorraad goedkope sociale huurwoningen onder druk staat. Qua woonmilieu blijkt dat er een overschot gaat ontstaan aan woningen in woonmilieus aan de rand van de stad (buitenwijken, tuindorpen) en een tekort aan woningen in en rond de binnenstad in met name stedelijke woonmilieus (rustige stadswijk, ruim opgezet wonen). De opgave is om de bestaande woonmilieus en woningtypen beter te laten aansluiten op de (huidige en toekomstige) vraag.



Uit bovenstaande beperkingen vanuit de financiën en regelgeving en de grote opgave in het beter laten aansluiten van het woningaanbod op de vraag is de noodzaak gebleken om de voorgenomen plannen en investeringen te heroverwegen. Het onverkort doorzetten van de oorspronkelijke plannen was geen optie meer.

Naast de hiervoor genoemde financiële en wettelijke kaders om de plannen te herijken was ook de maatschappelijke context veranderd. Mede om die reden hebben de gemeente en corporaties reeds in 2015 besloten om via een vijftal thema's gezamenlijk te verdiepen en nieuwe afspraken te maken:

1. Wonen en zorg.
2. Doe-democratie en eigen kracht.
3. Betaalbaarheid en duurzaamheid.
4. Beschikbaarheid en woonruimteverdeling.
5. Woonmilieus en de woonprogrammering

Deze inhoudelijke uitgangspunten uit de woonprogrammering zijn inmiddels vertaald in nieuwe afspraken met de corporaties voor de Buurt en Wijkontwikkelingsplannen. Deze nieuwe afspraken zijn gemaakt conform de door de raad vastgestelde uitgangspunten en planning en passen binnen het nieuwe beleidskader van de Woonprogrammering, de saldo-nul, de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg en de prestatieafspraken voor 2017 en verder. Ook zijn deze inmiddels verwerkt in aangepaste financiële kader voor de herijking herstructurering. Het betreffende raadsstuk is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2016. Het financiële kader voor de herijking herstructurering 2017-2020 bedraagt € 14.873.000. De volgende projecten maken onderdeel uit herijkte herstructureringsaanpak:

| | |
|----------------------------------|--|
| WOP Caberg Malpertuis | - extra bijdrage grondexploitatie |
| BOP Mariaberg | - Blauwe Loper |
| WOP Limmel Nazareth | - basisschool Limmel, sloop en herinrichting |
| | - afronding ondertunneling, Kanjelzone, en Kasteel Jerusalem |
| | - Hoeve Rome |
| | - verplaatsen RKVCL |
| | - Kasteel Verduynenstraat 9, sloop en herinrichting |
| | - Nazareth Noord, aansluiting Neuborghweg Meerssenerweg |
| | - herinrichting Askalonstraat, Kasteel Cartielstraat en Kasteel Petersheimstraat |
| | - herinrichting Rijdamlocatie |
| WOP Wittevrouwenveld Wyckerpoort | - risicoreservering Essentterrein |
| | - Koningsplein |
| | - doortrekken Generaal Simpsonstraat |
| | - herinrichting Tillystraat Stadhoudersstraat |
| Wijkvisie Heer | - Laan in den Drink, parkeerplaatsen en trottoir |
| | - Laan in den Drink, voetbalveld |
| | - verplaatsen Scouting |
| Sociale aanpak | - diverse projecten, bewonersinitiatieven |

De onderdelen WOP Caberg Malpertuis, Hoeve Rome, Wittevrouwenveld-Essentterrein en Koningsplein zijn als apart project nader uitgewerkt in deze MPG. De overige plannen, welke veelal nog moeten worden opgestart dan wel binnen afzienbare tijd worden afgerond, zijn niet apart opgenomen in deze MPG. Uitgangspunt hierbij is dat het totale beschikbare budget herijking herstructurering van € 14,8 miljoen als taakstellend moet worden beschouwd.



2.5.5 EIGENBOUWERSCHAP

Recent is de gemeente Maastricht diverse malen door de belastingdienst aangemerkt als 'eigenbouwer'. Als de gemeente een ondernemer opdracht geeft om 'werken van stoffelijke aard' uit te voeren, is de fiscale positie van waaruit de opdracht wordt verstrekt van belang. Als de gemeente gaat handelen als 'btw ondernemer', bijvoorbeeld bij de realisatie van opstallen (zowel gebouwen, maar ook sportparken en het bouwrijp maken van gronden), kan de gemeente worden aangemerkt als eigenbouwer. De gemeente kan nooit eigenbouwer zijn voor activiteiten die zij 'als overheid' verricht (bijvoorbeeld het aanleggen van openbare ruimte, het realiseren eigen huisvesting of het aanleggen van eigen gemeenschapsvoorzieningen).

Indien de gemeente wordt aangemerkt als eigenbouwer, dan is de gemeente fiscaal gezien de hoofdaannemer van een keten, waarin de opdrachtnemer als onderaannemer wordt aangemerkt.

Dit heeft voor de voor de eigenbouwer de volgende consequenties:

- de opdrachtnemer is verplicht de btw naar de eigenbouwer te verleggen;
- de eigenbouwer is hoofdelijk aansprakelijk voor de loonheffing, die de opdrachtnemer en zijn onderaannemers in verband met de werkzaamheden voor de gemeente moet afdragen.

De gemeente kan immers als eigenbouwer door de belastingdienst aansprakelijk worden gesteld voor niet afgedragen btw en/of loonheffing door de (onder)aannemers welke betrekking heeft op het werk wat wordt uitgevoerd.

Dit betekent voor de gemeente dat zij bij de aanbesteding, dus in het bestek, al maatregelen moet treffen, zoals:

- het opnemen dat de verleggingsregeling van toepassing is;
- het opnemen dat de Wet KetenAansprakelijkheid (WKA) van toepassing is.

Daarnaast dient de gemeente als eigenbouwer nog een aantal controlemaatregelen te nemen ter verzekering van de juiste afdracht van belastingen. Zoals het controleren op de bouwplaats van werkvergunningen van de daar aanwezige werklieden, maar ook controle van de administratie inzake de juistheid van de facturering, boekingen en afdrachten door de aannemer.

Vooralsnog is in overleg met de fiscaal adviseur van de gemeente, geconcludeerd dat de gemeente inzake de volgende plannen als eigenbouwer wordt aangemerkt (zie ook hoofdstuk 5):

- Timmerfabriek – plandeel Muziekgieterij;
- Nieuwbouw boulodrôme
- Investeringsplan MECC

Van alle nieuwe plannen die betrekking hebben op 'werken van stoffelijke aard', zal de gemeente moeten checken of zij aangemerkt kan worden als eigenbouwer.

Momenteel wordt door de fiscaal adviseur van de gemeente in samenwerking met het organisatieonderdeel Ontwikkeling een notitie opgesteld waarin het eigenbouwerschap, de te nemen maatregelen, de consequenties voor de organisatie en de aanbevelingen in beeld worden gebracht.



3. BOUWGROND IN EXPLOITATIE

3.1 Inleiding

Bouwgrond in exploitatie (BIE) zijn alle plannen waarvan het programmatisch en financieel kader bestuurlijk is vastgesteld. Dit zijn plannen die op (grotendeels) gemeentelijke eigendommen worden ontwikkeld.

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 bouwgrond in exploitatie aangepast tot een tweetal groepen:

- Groep 1: brandpunten
- Groep 2: overige plannen

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

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

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

3.2 Uitgangspunten

Voor de bouwgrond in exploitatie zijn in het kader van deze MPGVB de volgende onderwerpen doorge-rekend:

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

Per plan worden maximaal vijf risico's (zgn. toprisico's) per project vermeld. Deze risico's worden zowel kwantitatief (waarde op basis van kans maal gevolg) als financieel (hoogte op te nemen risicobedrag) toegelicht. Er kunnen meer (kleinere en minder relevante) risico's geïnventariseerd zijn dan de vermelde toprisico's, waardoor het totale risicobedrag hoger kan uitvallen dan de optelsom van de toprisico's.

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. Een risico wordt als PM opgenomen indien het lastig te kwantificeren is in kans en / of effect. Voor een gedetailleerde toelichting over de uitgangspunten en parameters wordt verwezen naar het hoofdstuk 2 van deze MPGVB.

3.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten

3.3.1 GEUSSELT

Korte beschrijving

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 programmaonderdelen. 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 nog eens 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 versoberde (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 begin 2013 de gronden voor scheg 2 afgenomen, alsmede het gedeelte van scheg 1 dat buiten de kavel van de oude, nog te slopen sporthal ligt (2015). 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 heeft al meerdere keren aangekondigd met een voorstel voor de woningbouwplannen komen. Tot nog toe is er geen concreet voorstel aan ons voorgelegd. De mogelijkheden van woningbouw dienen inmiddels ook in relatie tot de Stedelijke Ladder voor de duurzame verstedelijking, alsook onze eigen nieuwe Stedelijke Programmering beschouwd te worden.

De hiervoor reeds genoemde oude sporthal Geusselt zal gesloopt kunnen worden nadat de nieuwe sporthal aan de zuidoost zijde van het Geusseltstadion (achter de McDrive) gerealiseerd en ingericht is. Met de bouw van die nieuwe hal is in het voorjaar van 2016 – met een beperkte vertraging – gestart. Die vertraging was het gevolg van tegenvallende aanbestedingsresultaten na afronding van het ontwerpproces eind 2015, waardoor een nieuw besluitvormingsproces moest worden ingezet. Op 19 januari 2016 besloot de Gemeenteraad additionele middelen ter beschikking te stellen waardoor de bouw alsnog korte tijd daarna definitief gegund kon worden en met relatief weinig vertraging kon worden gestart. Oplevering is voorzien in mei 2017, ingebruikname per 1 juli a.s.

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 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 (zie ook hiervoor). De betreffende infrastructuur vormt immers voor een deel de openbare ruimte tussen woonscheggen 1 en 2 en dus is het ontwerp afhankelijk van de ruimtelijke/ stedenbouwkundige vormgeving van het toekomstige bouwplan.

Onderdeel van de parkaanleg is de realisering van nieuwe vijverpartijen. Omdat lange tijd sprake was van het wegvloeiën van water via de grindhoudende bodemdelen van die nieuwe vijverpartijen, is tussen twee vijvergedeelten langs de Stadionweg nog een tijdelijke dam in stand gehouden. Daarmee kon worden voorkomen dat het waterpeil van alle vijvers te veel zou dalen. De oorzaak van die daling heeft vermoedelijk te maken gehad met de cumulatie van allerlei interventies in de bodem, die een verstoring van de grondwaterhuishouding tot gevolg hadden. Conform onze verwachting heeft de grondwaterhuishouding zich in de loop van het afgelopen jaar weer dusdanig goed hersteld dat het opportuun is om de afgescheiden vijverdelen in 2017 met elkaar te verbinden. Na het weg graven van de dam wordt alsnog het beoogde landschappelijke effect behaald.

Een aantal planonderdelen kon worden gerealiseerd mede dankzij provinciale subsidies, zoals de POP-subsidie voor Herstel ecologisch groen (EFRO: € 185.000) en de provinciale Regiofondssubsidie voor het park (€ 3,0 mln.). Inmiddels is voldaan aan alle voorwaarden welke verbonden waren aan de verleende subsidiebeschikkingen en zijn alle bedragen door de subsidieverlener uitgekeerd.



De uitgifte van bouwgrond voor de kantoren staat ver weg in de tijd gepland, in verband met de onder-tunneling van de A2: 2025-2027.

Overigens zij opgemerkt dat - gelet op het risico met betrekking tot de totale gronduitgifte in relatie tot de afzetbaarheid in de markt - in voorgaande jaren een voorziening is getroffen.

Sinds vele jaren ontplooit Xelat Holding B.V. initiatieven voor bouwplannen rond het Golden Tulip App-lepark Hotel in het Geusseltpark. Om uiteenlopende redenen bleken diverse plannen voor een boven-regionale publiekstrekker en diverse hotel-, zotel-, wellness- en (para)medische zorgfuncties echter nimmer kansrijk. Een plan uit 2007 voor een zogenoemd Mosae Wellness Plaza (wellness/fitness en health, gecombineerd met hoteluitbreiding) voldeed aan de door de gemeente gestelde ruimtelijk-/stedenbouwkundige randvoorwaarden, terwijl ook over een groot deel van de functies overeenstem-ming werd bereikt. Daarom werd dit initiatief ook ruimtelijk ingepast in het Masterplan+ Geusseltpark 2011. Initiatiefnemer slaagde er uiteindelijk niet in met een concreet bouwplan te komen dat paste binnen de gestelde kaders en daarom moest ook dit initiatief voortijdig worden afgebroken.

Vervolgens is Xelat in 2012 een samenwerking aangegaan met Aannemersbedrijf Jongen B.V. uit Landgraaf, onderdeel van Volker Wessels. Hun plan, dat voorzag in de uitbreiding en een gedeeltelij-ke, 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 was. Vervol-gens zijn op basis van die eerste beoordeling diverse gesprekken met initiatiefnemers gevoerd die medio 2014 hebben geleid tot de opstelling van een intentieovereenkomst. Die overeenkomst is ech-ter niet door de initiatiefnemers ondertekend aangezien zij vervolgens hebben vastgesteld dat het initiatief niet meer inpasbaar is op de beoogde locatie als gevolg van een programma-uitbreiding. Doordat de vraag van een belangrijke huurder (azM) naar OK-ruimten groter is geworden, dient name-lijk de footprint van het plan groter te worden.

Een nieuwe ruimtelijke verkenning in het gebied is daarom nodig gebleken, waarbij de potentiële kan-toorlocaties op het Stadionplein betrokken zijn. In beginsel lijken er in ruimtelijk/stedenbouwkundige zin mogelijkheden te zijn. Over de (financiële) randvoorwaarden vond ultimo 2016 nog overleg plaats met de initiatiefnemers.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|--|
| 1 | Tegenvallende aanbestedingsresultaten aanpassingen openbare ruimte |
| 2 | Ontwerpkeuzes openbare ruimte |

Het totale risico voor Geusselt op basis van de risicoanalyse bedraagt € 282.500.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarre-kening 2016. Het reële scenario betreft een sluitende grondexploitatie, rekening houdende met de voorziening Stedelijke Programmering. De gronduitgiften staan in dit scenario gepland voor 2018 (wo-ningbouw door Bouwinvest), en 2025 (kantoren). Dekking van het totale risicobedrag is in het reële scenario nagenoeg geheel 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 2 jaren (uitgifte tot en met 2027). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 1.612.734 op eindwaarde 31.12.2027 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2,0% per 01.01.2017 € 1.297.062. 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 01.01.2017 bedraagt voor het plan Geusselt € 447.464.

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 31.12.2026 een overschot van € 1.623.331. Het overschot bedraagt € 1.331.697 contante waarde per 01.01.2017.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|--------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Geusselt | 5.701.605 | 7.391.821 | 13.093.426 | 282.500 | 0 |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|--------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Geusselt | -1.297.062 | 0 | 1.331.697 |

3.3.2 RANDWYCK NOORD / BRIGHTLANDS MAASTRICHT HEALTH CAMPUS

Korte beschrijving

Het gebied Randwyck is in de jaren '80 van de vorige eeuw ontwikkeld. Hiervoor heeft de gemeente eind jaren '80 / begin jaren '90 diverse grondexploitaties opgesteld. Van één daarvan staat momenteel nog een grondexploitatie open waarin nog een tweetal bouwlocaties zijn opgenomen, te weten de grondexploitatie Randwyck. Vanaf eind jaren '80 is een groot aantal bouwinitiatieven ontwikkeld en gerealiseerd. Deels waren dat particuliere ontwikkelingen op eigen terrein (met name Universiteit Maastricht en azM), en deels betrof het ontwikkelingen op gemeentegronden, die al dan niet aan marktpartijen werden overgedragen (met name voor kantoorontwikkelingen).

Hoewel deze het afgelopen jaar weer enigszins is afgenomen, kampt Randwyck Noord al geruime tijd met een hoge leegstand van kantoorgebouwen (tussen 40 en 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 is het gebied aangemerkt als de belangrijkste ontwikkelplek voor 'Maastricht Kennisstad' en is daarmee van grote betekenis voor de ontwikkeling van de Brightlands Maastricht Health Campus. De Structuurvisie voorziet in 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 kennis-economie en het internationale karakter. Het huidige Randwyck kenmerkt zich immers als een suburbane, monotone en onbezielde wereld waar het leven zich afspeelt in grootschalige naar binnen gerichte gebouwen. Daarmee voldoet het dus niet aan de ruimte-



lijke en functionele randvoorwaarden die onontbeerlijk zijn voor het creëren van een stimulerende omgeving die bewust is ingericht op de fundamentele waarden zoals openheid, mogelijkheden tot ontmoeting en community-vorming. De betrokken partijen in het gebied hebben zich dat ook gerealiseerd. Daarom hebben zij vanaf najaar 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.

De nieuwe Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus staat niet op zichzelf, maar maakt een belangrijk onderdeel uit van een breder afsprakenkader dat partijen eind 2014 zijn overeengekomen. Een afsprakenkader dat erop is gericht om via de gebiedsontwikkeling een bijdrage te leveren aan de verwezenlijking van de ambities van de Brightlands Maastricht Health Campus (hierna BL-MHC) in Randwyck.

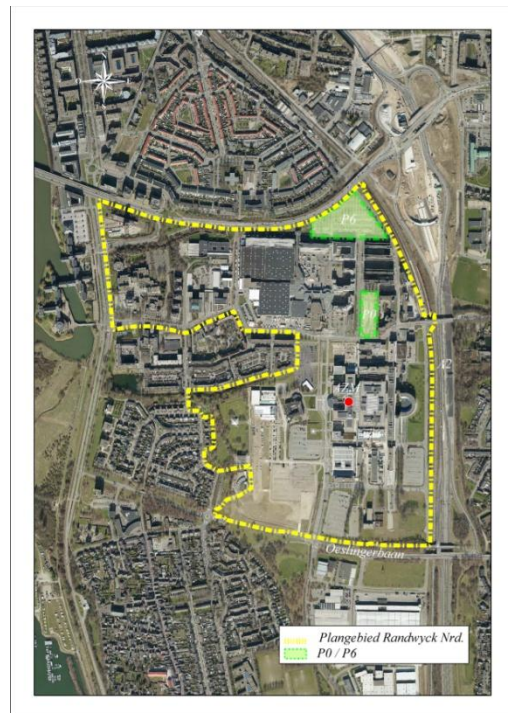
De afspraken tussen de gebiedspartners zijn begin 2015 contractueel vertaald in de Koepelovereenkomst Fysieke Impuls BL-MHC. Gelet op de expiratie van die overeenkomst per 1 januari 2016 zijn de afspraken vervolgens geactualiseerd en in juli 2016 opnieuw contractueel vastgelegd in de "Geactualiseerde koepelovereenkomst fysieke impuls Brightlands Maastricht Health Campus 2016-2023". De afspraken tussen de gebiedspartners hebben twee tijdshorizonnen:

1. De planvoorbereiding van Plandeel 1, zijnde een concrete upgrading van de openbare ruimte in het Hart van het gebied. Dit plan, genaamd Brightlands MHC Plandeel 1, wordt in paragraaf 6.3.3.1 behandeld.
2. Het tweede deel omvat afspraken voor de vervolfasen in de gebiedsontwikkeling, hierna kortweg Plandeel 2 genoemd. De onderwerpen gaan over het ontwikkelen van de gronden ten behoeve van de nieuwbouw van vastgoed voor zowel nieuwe bedrijven en instellingen als mogelijk ook voor de initiatiefnemers van de campus. Deze afspraken zijn – vergeleken met de afspraken ten aanzien van Plandeel 1 – meer intentioneel van aard. Indien Plandeel 2 daadwerkelijk doorgang vindt zal de grondexploitatie Randwyck-Noord mogelijk geïntegreerd worden in dit plandeel. Vooralsnog blijft de grondexploitatie Randwyck-Noord gehandhaafd.

3.3.2.1 Randwyck-Noord

De totale grondexploitatie Randwyck bestond tot dusverre uit drie plannen die begin jaren negentig van de vorige eeuw door de gemeenteraad zijn vastgesteld, te weten het plan Randwyck-Noord, Randwyck-Noord Ontsluiting en Randwyck-Zuid bedrijventerreinen. Vanaf januari 2016 worden de grondexploitaties van die drie (deel)plannen samengevoegd in één grondexploitatie voor het gecombineerde plan Randwyck-Noord. De grondexploitatie van Randwyck-Noord omvat nog een tweetal bouwlocaties, genaamd P0 en P6, gelegen vlakbij het MECC, die nog niet zijn uitgegeven. De potentiële bouwlocaties rondom het MECC, circa 7.000 m² (o.a. de locatie voor de mogelijke uitbreiding van een oosthal en het realiseren van een parkeergarage) zijn vanaf 2016 niet meer opgenomen in de gecombineerde grondexploitatie Randwyck.

De gemeente heeft in juni 2015 de hallen en toebehoren van Annexum in eigendom overgenomen (zie ook paragraaf 8.5) Met het besluit tot overname is tevens besloten om de komende jaren aanzienlijke investeringen in en rondom het MECC te doen (zie paragraaf 5.3.5). De uitbreiding met een oosthal en





een parkeergarage maken vooralsnog geen onderdeel uit van deze investeringen. Het aantal m² bvo nog uit te geven bouwgrond (P0 + P6) bedraagt per 01.01.2016 in de grondexploitatie 35.000 m².

Voor het samengevoegde plan Randwyck-Noord is een geactualiseerde risicoanalyse opgesteld.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|---|
| 1 | Er wordt minder m ² BVO op de gronden gerealiseerd dan momenteel is voorzien (met als gevolg een lagere uitgifteprijs). |
| 2 | De gronden worden later uitgegeven dan voorzien (nu voorzien in 2020-2022) |
| 3 | Bij actualisatie bestemmingsplan zijn abusievelijk bestaande bouwtitels verdwenen. Het azM heeft daarop een zienswijze ingediend en op grond daarvan heeft de RvS opdracht gegeven e.e.a. te repareren. Die reparatie is gebeurd in het Herstelplan Maastricht Zuid-Oost. Er lopen nog twee beroepszaken bij de RvS. waarvoor zitting nog moet plaatsvinden. In verband met gerechtelijke procedure bij Europees hof van één van de bezwaarmakers is zitting voor onbepaalde tijd opgeschort. |

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt € 1.323.000.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitaties zoals deze zijn opgenomen in de jaarrekening 2016. Het reële scenario omvat voor het plan Randwyck Noord een sluitende grondexploitatie. De uitgifte van de resterende bouwterreinen P0 en P6 is voorzien in 2020 t/m 2022.

De totale risicoservering voor het reële scenario bedraagt € 1.323.000.

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 2 jaren (uitgifte in 2022 t/m 2024). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 1.213.727 op eindwaarde (31.12.2025). Dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2% per 01.01.2017 € 1.015.592.

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 01.01.2017 bedraagt voor het plan Randwyck Noord € 413.957.

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 2018 t/m 2020), bedraagt het overschot € 676.572 op eindwaarde (31.12.2021). Dit is contante waarde per 01.01.2017 een overschot van € 588.997.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|----------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Randwyck Noord | 1.046.405 | 5.122.433 | 6.188.838 | 1.323.000 | 0 |



Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|----------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Randwyck Noord | -1.015.592 | 0 | 588.997 |

3.3.3 BEATRIXHAVEN

Korte beschrijving

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 wordt 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), afgesloten per 31.12.2015.

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 was bereid risicodragend te participeren. Tevens zou 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 werd opgenomen dat LHB een renteloze lening verschaft van € 2 mln. Bij een mogelijk tekort zou LHB voor 50% bijdragen tot een maximum van € 1 mln.

Inmiddels is LHB ontmanteld en hangt de vlag er iets anders bij. LIOF zal slechts op de achtergrond de ontwikkelingen volgen. Financieel zal er geen verschil ontstaan ten opzichte van de situatie van voor ontmanteling. De uitgifte ligt nu helemaal bij de gemeente.



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.

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

Het deelplan Topper omvat het aanpassen van het trimodaal centrum dat is gevestigd aan de Ankerkade. Hier wordt met name staal overgeslagen van schepen op vrachtwagens en op treinen en visa versa. Bij de vestiging van dit bedrijf is de afhandeling van het treinverkeer niet helemaal ingevuld. De treinen worden momenteel op de openbare weg geladen en gelost. Vanuit bedrijfstechnische redenen is het noodzakelijk om ook de treinen inpandig te laden en te lossen. Hiertoe dient een aanpassing aan de spoorlijn gemaakt te worden, met gevolgen voor de bestaande spoorlijn en de openbare wegen.



Actualisatie 2016

Het plan is nagenoeg uitgevoerd. De aanpassing van de spoorlijn is grotendeels gerealiseerd. De financiële afspraken (lening van bedrijf t.b.v. projectfinanciering) zijn overgenomen door de provincie. De veiligheidsvoorzieningen (voor fietsers) met betrekking tot de spoorwegovergang zullen in 2017 worden gerealiseerd waarna het plan eind 2017 kan worden afgesloten.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|---|
| 1 | Gereserveerde budget uitvoering blijkt niet voldoende |
| 2 | Overschrijding apparaatskosten |
| 3 | Aanvullende maatregelen noodzakelijk |

Het totale risico voor deelplan Topper/SLE op basis van de risicoanalyse bedraagt € 65.000.

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|---|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Beatrixhaven deelplan 2 / Totaal revitalisering Beatrixhaven | -370.878 | 310.364 | 0 | 65.000 | 59.327 |



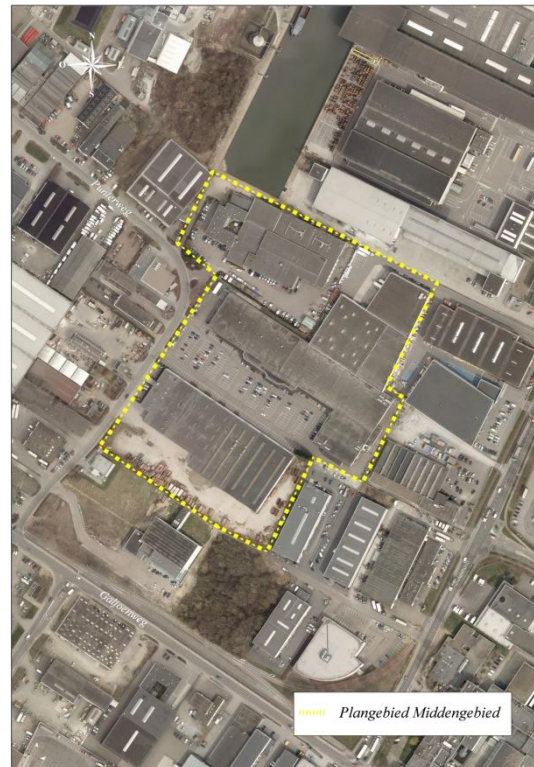
3.3.3.2 Beatrixhaven Middengebied

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 vanaf de jaarrekening 2013 is 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. Middels de aankoop van bedrijfsterreinen en sloop van de opstallen kan circa 5,5 ha bedrijfsterrein ontwikkeld worden voor de zwaardere milieu categorieën.

Actualisatie 2016

Ten opzichte van 2015 is alleen de ontmanteling van LHB te melden (zie 3.3.3.0). De risico's blijven gelijk, echter door het verlagen van het rentepercentage van 3,5% naar 1,25% neemt het bedrag van het uitgifterisico af. Inmiddels is voor de uitgifte van de kavels een externe makelaar ingehuurd. Dit omdat bij een makelaar meer marktpotentieel zit.



Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|--|
| 1 | uitgifte risico waardoor oplopende rentelasten |
| 2 | Verlenging van de vaargeul van de haven met 25 meter vraagt om extra middelen. |

Het totale risico voor Beatrixhaven – Middengebied bedraagt op basis van de risicoanalyse € 147.500 + PM.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2016. De gronduitgifte staat in dit scenario gepland in 2018 tot en met 2020.

De totale risicoservering voor het reële scenario bedraagt € 147.500 + PM.

Het reële scenario omvat een grondexploitatie met een overschot van 739.002 (CW). 50% van dit geraamde overschot komt, op basis van de gesloten realisatieovereenkomst met LHB, ten gunste van LHB/LIOF. Dit overschot is met name het gevolg van het verlagen van de rente; hierdoor dalen zowel de rentelasten als het uitgifterisico.

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 2 jaren (uitgifte in 2020 tot en met 2022). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 66.715 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 scena-



rio bedraagt dan € 33.358 op eindwaarde. Dit tekort is contant gemaakt met een rentepercentage van 2% per 01.01.2017 € 29.621.

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 doorerekend 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 01.01.2017 bedraagt voor de gemeente voor het plan Beatrixhaven - Middengebied € 136.436.

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 2017 t/m 2018). 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 € 594.050 op eindwaarde (31.12.2018). Dit is contante waarde (rentepercentage contant maken 2%) per 01.01.2017 een overschot van € 570.982.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|--|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Beatrixhaven Mid- dengebied | 3.259.875 | 3.454.149 | 7.113.984 | 147.500 + PM | 369.501 |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Beatrixhaven Middengebied | -29.621 | 369.501 | 570.982 |

3.3.3.3 Beatrixhaven SBF terrein

Korte beschrijving

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.

Actualisatie 2016

In 2016 is de bodem van het nog resterende terrein gesaneerd. De uitvoering van deze bodemsanering is eind 2016 afgerond. Ook dit terrein is nu fysiek gereed voor uitgifte.





De geactualiseerde risicoanalyse per 01.01.2017 geeft de volgende toprisico's:

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|---------------------|
| 1 | Uitgifterisico. |

Het totale risico voor Beatrixhaven – SBF-terrein bedraagt op basis van de risicoanalyse € 182.790.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2016. Het reële scenario heeft een sluitende exploitatie. De gronduitgifte van de resterende 9.000 m² staat in dit scenario gepland in 2017 en 2018.

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 2 jaren (uitgifte in 2019 en 2020). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 173.046 op eindwaarde (31.12.2020). Dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2% per 01.01.2017 € 159.867.

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 01.01.2017 bedraagt voor het plan Beatrixhaven – SBF terrein € 55.278.

Best case scenario

Voor de berekening van het best case scenario gelden de parameters in paragraaf 2.2, bedraagt het overschot € 58.973 op eindwaarde (31.12.2017). Dit is contante waarde per 01.01.2017 een overschot van € 57.816.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Beatrixhaven – SBF terrein | 441.638 | 770.266 | 1.211.904 | 182.790 | 0 |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Beatrixhaven – SBF terrein | -159.867 | 0 | 57.816 |

3.3.4 BRUSSELSEPOORT - WINKELCENTRUM

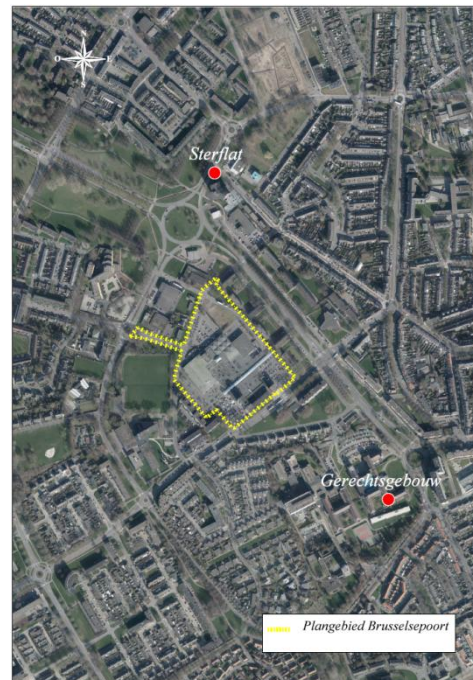
Korte beschrijving

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's 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. 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 Porseleinstraat 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.



Actualisatie 2016

In december 2015 heeft Delta Lloyd het winkelcentrum verkocht aan Episo4 en zij hebben het in juni 2016 verkocht aan HB Capital. HB Capital heeft de anterieure overeenkomst van Delta Lloyd inmiddels overgenomen en HB Capital heeft nog geen nieuw plan en programma voor het winkelcentrum.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|---|
| 1 | Grondverkoop gaat niet door |
| 2 | Geen extra bijdrage aan upgrading openbare ruimte |
| 3 | Loon- en prijsstijgingen |

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt € 95.000.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2016 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2016. In het reële scenario is er sprake van een sluitende grondexploitatie terwijl het plan vorig jaar nog een klein overschot had (afgerond € 25.000). Dit is een gevolg van de aangepaste risicoanalyse die met ruim € 30.000 naar boven is bijgesteld.



Worst case scenario

Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren (uitgifte in 2019), bedraagt het tekort op eindwaarde (31.12.2019) € 82.408. Op basis van 2,0% is de contante waarde van dit tekort per 01.01.2017 € 77.654. 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 01.01.2017 bedraagt voor het plan Brusselsepoort - Winkelcentrum € 35.602.

Best case scenario

Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters ontstaat een overschot op eindwaarde (31.12.2018) van € 3.280. Op basis van 2,0% is de contante waarde van dit overschot per 01.01.2017 € 3.153. 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 nauwelijks effect heeft.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|-----------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Brusselse Poort | 0 | 713.762 | 713.762 | 95.000 | 0 |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|-----------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Brusselse Poort | -77.654 | 0 | 3.153 |

3.3.5 CABERG – MALPERTUIS

Korte beschrijving

Het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Caberg-Malpertuis heeft een looptijd van 2006 – 2020.

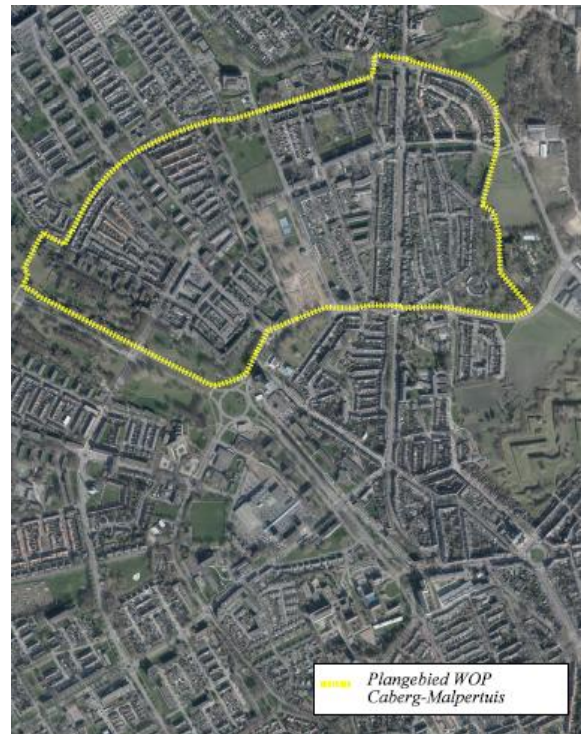
Hoofddoel van het WOP is om samen met de buurt en de woningcorporaties Woonpunt en Servatius te komen tot een vitale wijk met een veilig en plezierig woonmilieu en een adequaat voorzieningenniveau.

In 2012 is de periode 2006 – 2011 geëvalueerd. Dit heeft geleid tot een herijking van het (woon)programma. 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 in 2014 opgeleverd.



Actualisatie 2016

In 2016 is een bedrijfskavel aan de Symphoniesingel in erfpacht uitgegeven en zijn er in opdracht van de woningcorporaties diverse woningonderhoud projecten uitgevoerd. Ook voor 2017 staat groot onderhoud van huurwoningen op de planning, onder andere voor de woningen in de Bazuinstraat. De herontwikkeling van het deelgebied Koraalstraat in Caberg is in uitvoering, hier worden 39 nieuwe woningen in een groene setting gerealiseerd. De oorspronkelijke overeenkomst voor dit plan met Woonpunt is overgenomen door BAM. Medio 2017 zal dit deelproject worden opgeleverd. Naast de stedelijke herprogrammering zijn de nieuwe stadsbrede prestatieafspraken met de corporaties van invloed op het plan Caberg-Malpertuis. Onder andere het deelproject 'Symphonieke' met 20 grondgebonden woningen komt hierdoor te vervallen. De herontwikkeling van de deelgebieden Widelanken, Caberg Zuidoost en het centrum van Malpertuis blijven gehandhaafd en zijn voortsnog gepland na 2017. Door veranderde inzichten bij woningcorporatie Servatius wordt het deelgebied



Widelanken dusdanig herontwikkeld dat er geen sprake is van grondopbrengsten voor de gemeente. Deze insteek heeft tot gevolg dat er aanzienlijk minder middelen beschikbaar zijn voor de (her)inrichting van de openbare ruimte. Dit leidt onder andere tot een sobere inrichting van het noordelijk plandeel van het wijkpark. De afspraken met de corporaties zijn gedeeld met de buurt en maken onderdeel uit van de raadsnota herijking herstructurering. In de hercalculatie ten behoeve van de jaarrekening 2016 is rekening gehouden met bovenstaande. Dit betekent dat per ultimo 2020 wordt gerekend op een resultaat van € 0.

Toprisico's

Omschrijving risico

- 1 De kosten van civieltechnische werken in de openbare ruimte kunnen hoger uitvallen, mede als gevolg van eventuele wijzigingen in de plannen

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt 101.500.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2016. In het reële scenario is, rekening houdende met een getroffen voorziening Stedelijke Programmering, sprake van een sluitende grondexploitatie. Verder wordt uitgegaan van een planingshorizon tot en met 2020.

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. Vertraging in de uitgifte van 2 jaren en opbrengstindexering zijn bij dit project echter niet aan de orde aangezien er geen sprake is van nog uit te geven gronden. Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 52.589 op eindwaarde 31.12.2020 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2,0% per 01.01.2017 € 48.584.



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 01.01.2017 bedraagt voor het wijkontwikkelingsplan Caberg - Malpertuis € 21.878.

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 31.12.2020 een overschot van € 56.558. Het overschot bedraagt € 52.251 contant per 01.01.2017.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risiko | Resultaat (CW) |
|--------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Caberg-Malpertuis | -101.206 | 1.631.637 | 1.530.431 | 101.500 | 0 |

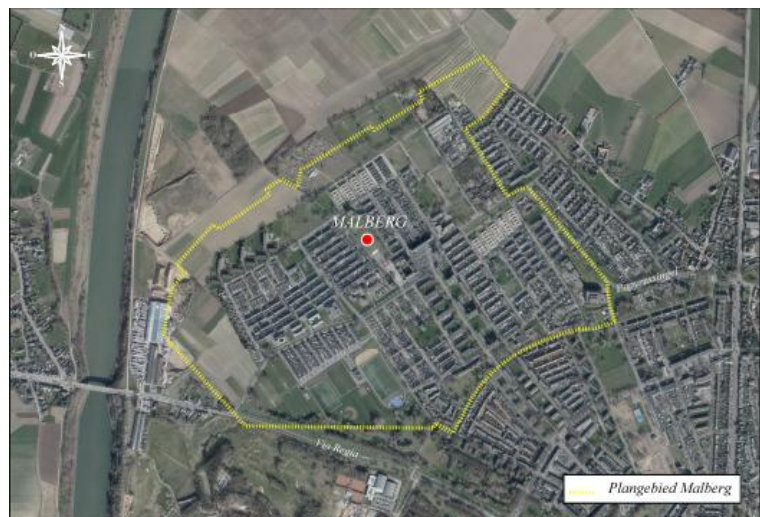
Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Caberg-Malpertuis | -48.584 | 0 | 52.251 |

3.3.6 MALBERG HERSTRUCTURERING

Korte beschrijving

Begin 2015 besloten de samenwerkende partijen (woningcorporaties Servatius en Woonpunt, de particuliere ontwikkelaar AM en de gemeente) om de grondexploitatie-maatschappij (GEM) Malberg, ingesteld ter uitvoering van het Buurtontwikkelingsplan Malberg, op te heffen. De samenwerking wordt op een andere manier voortgezet. Partijen werken vanuit hun eigen verantwoordelijkheid aan kleinere ingrepen die een bijdrage leveren aan een vitaal en aantrekkelijk Malberg. Met uitzondering van de locaties Busselruwe en Reinaartsingel (die in bezit blijven van resp. Servatius en Woonpunt) zijn alle gronden van de GEM in 2015 overgedragen aan de gemeente.



Actualisatie 2016

- Bij de opheffing van de GEM is afgesproken dat AM voor eigen rekening en risico ongeveer 100-150 grondgebonden koopwoningen ontwikkelt in Malberg. De nadruk ligt op de Zouwdalrand. Het project



Zouwdalveste (51 woningen) is medio 2016 volledig opgeleverd. AM is in 2016 gestart met uitwerking van het resterende deel van de locatie Musketruwe. In dit plan Zouwdalveste II zijn circa 80 woningen gepland. De planologische procedures starten in het eerste kwartaal van 2017, in de loop van het jaar gevolgd door de verkoop en indien mogelijk start bouw. Afhankelijk van de marktsituatie kan AM daarna (tot ultimo 2024) de locaties Volkstuinen en Markusschool tot ontwikkeling brengen.

- Servatius is gestart met groot onderhoud van de locatie Busselruwe.
- Voor de locatie Reinaartsingel heeft Woonpunt aangegeven na het huidige tijdelijke gebruik door COA over te willen gaan tot sloop en herontwikkeling.
- Alle overige niet ontwikkelde locaties gaan in de koelkast. Dit geldt onder meer voor de locatie Reccessenpark. Hier heeft de gemeente samen met bewoners gezocht naar een sobere maar goede herinrichting van het braakliggende terrein. In 2015 is een plan uitgewerkt met ruimte voor wensen van de bewoners. Eind 2016 is de uitvoering hiervan afgerond.

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 het verlies hebben genomen. Afhankelijk van de daadwerkelijke verkoop van de resterende 150 woningen komen er nog opbrengsten binnen.

Indien door woningmarktontwikkelingen, planologische procedures of uitvoeringsaspecten (bijv. archeologie, kabels & leidingen) de planontwikkeling stagneert, bestaat het risico dat de grond niet (volledig) voor 2020 wordt verkocht. Vanaf dat moment krijgt de gemeente te maken met rentekosten. Voor pand Toustruwe 6 wordt het mogelijke verschil tussen werkelijke kosten voor exploitatie en herbesteding enerzijds en beschikbare budget anderzijds inzichtelijk gemaakt. Dekking wordt gezocht binnen de grondexploitatie Malberg. De finale afwikkeling met de fiscus omtrent de opheffing moet in 2017 plaatsvinden.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|---|
| 1 | Grond t.b.v. 100-150 woningen wordt deels of na 2020 verkocht |
| 2 | Geen verkoop 100-150 woningen, grondopbrengsten nihil. |
| 3 | Hoge kosten exploitatie en herbesteding Toustruwe 6 |
| 4 | Aanwezigheid kabels en leidingen gronden Zouwdalveste II |
| 5 | Uitblijven fiscale afwikkeling opheffing CV/BV Malberg. |

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt € 87.350 + PM.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2016. In het reële scenario is er sprake van een op € 0 sluitende grondexploitatie. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2021.

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 2 jaren (uitgifte in 2023). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 127.878 op eindwaarde 31.12.2023 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2,0% per 01.01.2017 € 111.326. Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit te worden vastgesteld.



paciteit 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 01.01.2017 bedraagt voor de gemeentelijke grondexploitatie Malberg € 47.818.

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 31.12.2021 een overschot van € 29.724. Het overschot bedraagt € 26.921 contante waarde per 01.01.2017.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico +PM | Resultaat (CW) |
|-----------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------------------|---------------------------|----------------|
| Malberg - herstructurering | -628.512 | 1.053.181 | 424.669 | 87.350 | 0 |

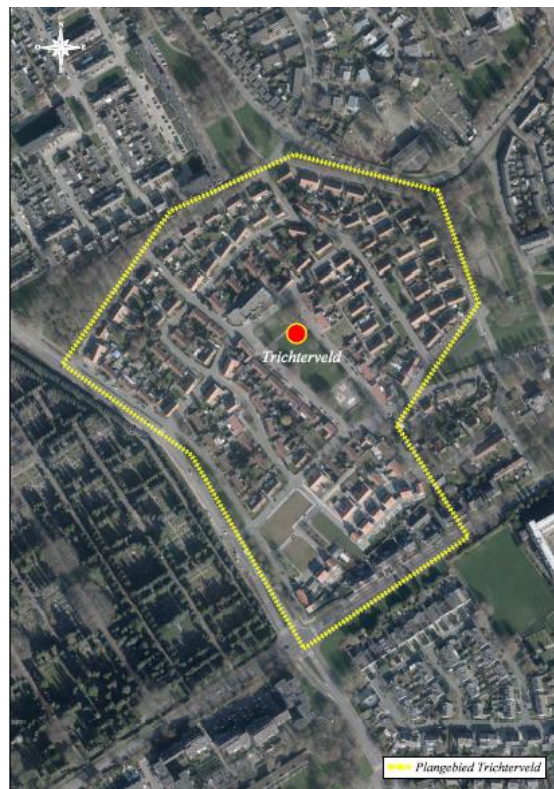
Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Malberg - herstructurering | -111.326 | 0 | 26.922 |

3.3.7 MARIABERG - TRICHTERVELD

Korte beschrijving

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 twee 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 drie 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 eerste fase rondom de Madoerastraat.

Actualisatie 2016

Eind 2016 is de herijking van de herstructurering vastgesteld. Hierin is voor Trichterveld opgenomen dat Maasvallei haar huidige aanpak voortzet.

Maasvallei is nu aan de slag met de voorbereiding van de volgende fase van het gebied rondom de Floresstraat. Er is ook in deze fase sprake van een aantal gedwongen verhuizingen (7). Maasvallei is hierover in gesprek met de betreffende bewoners en levert maatwerk (conform de afspraken amendement 8 juli 2014).

Maasvallei blijft de bewoners informeren middels nieuwsbrieven. Ook blijft Maasvallei 2 keer per jaar een brede informatiebijeenkomst voor de buurt organiseren. Ze geven bewoners dan een doorkijk in de volgende fases en planning. Voor huurders is er ook nog een spreekuur in het buurtcentrum.

Er is ook in de vervolgfases mogelijk sprake van gedwongen verhuizingen. Dit geeft aanleiding om naar aanleiding van het burgerinitiatief vanuit communicatie hier aandacht voor te houden en ook de raad te blijven informeren over de voortgang.

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.

In het vigerende bestemmingsplan Maastricht-West ontbreekt momenteel de vrijstelling 2006 die op basis van de plannen Maasvallei Trichterveld was vastgesteld. De gemeente bekijkt of binnen de flexibiliteit van het bestemmingsplan voldoende ruimte is om de huidige plannen uit te voeren. Mocht dit niet mogelijk zijn, is alsnog een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hierover volgt in 2016 uitsluitel en, indien noodzakelijk, een voorstel om dit te repareren.

Voor het plan Trichterveld is een geactualiseerde risicoanalyse opgesteld. Echter de opgenomen risico's hebben vooral betrekking op het aanpassen van de huidige plannen. Indien dit aanpassen aan de orde is, zal mogelijk ook de grondexploitatie worden bijgesteld.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|---|
| 1 | Aangepast plan Maasvallei geeft weerstand bij bewoners |
| 2 | Apparaatskosten stijgen agv extra begeleiding aangepast plan |
| 3 | Gedwongen verhuizingen bewoners niet mogelijk |
| 4 | Mogelijk verzoek tot extra bijdrage aan Maasvallei tbv realisatie openbare ruimte |

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario



Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2016. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. Alle gronduitgiftes hebben inmiddels plaatsgevonden. De risicoreservering op basis van de risicoanalyse bedraagt PM.

Het feit dat alle gronduitgiftes hebben plaatsgevonden, is de verwachting dat ook bij het onverwacht verslechteren van de huidige markt, er nog voldoende buffer is. Daarom zijn er voor de MPG 2016 voor het plan Marienberg – Trichterveld geen scenario's doorgerekend. Ook de benodigde weerstandscapaciteit is voor dit plan niet apart bepaald en wordt voor per 01.01.2017 voor het plan Marienberg – Trichterveld op nihil gezet.

Er zijn naar verwachting in 2017 wel uitgaven t.b.v. infrastructuur / inrichting openbare ruimte Trichterveld.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|--------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Trichterveld | -678.741 | 678.741 | 0 | PM | 0 |

3.3.8 WITTEVROUWENVELD – ESSENTTERREIN

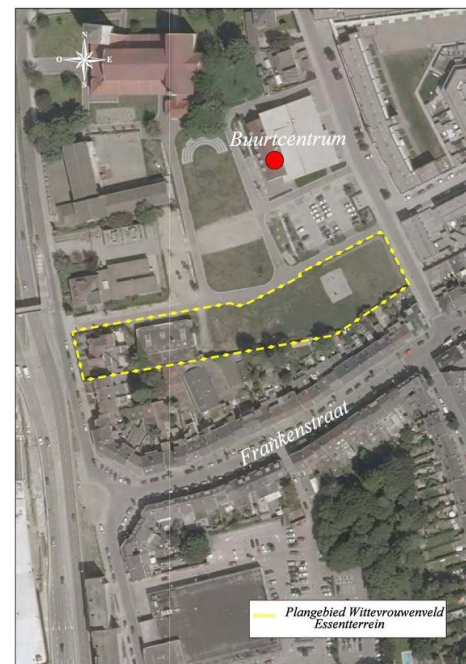
Korte beschrijving

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 Servatius gesloten. Eén van deze deelprojecten is het voormalige Essentterrein waarop na herontwikkeling 93 appartementen worden gerealiseerd. Servatius is tot op heden, ondanks harde afspraken die hierover zijn vastgelegd in de overeenkomst en de correspondentie tussen gemeente en Servatius, nog steeds niet gestart met de ontwikkeling van de woningen en heeft Servatius ook nog steeds niet de gronden overgenomen van de gemeente.

Actualisatie 2016

Eind 2016 is de situatie ongewijzigd. Er is nog geen sprake van een definitief bouwplan noch van een uitruilconstructie tussen Servatius, Avenue2 en de gemeente. Wel is het inzicht ontstaan dat er geen programma ontwikkeld kan worden onder handhaving van de contractueel overeengekomen grondprijs.

Met Servatius is in het kader van de package deal overeengekomen dat het waarschijnlijke tekort op de grondprijs vereffend zal worden door Servatius en gemeente, ieder voor een gelijk deel. Dit onder voorwaarde dat Avenue2, de beoogde ontwikkelaar, haar eigen contingent meeneemt.





Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|--|
| 1 | De beschikbare gronden worden niet afgenomen door een marktpartij |
| 2 | Ter plaatse van het oliehuis is sprake van een waarschijnlijke bodemvervuiling. Op dit moment is echter niet duidelijk of sanering aan de orde is en hoeveel de eventuele saneringskosten zullen bedragen. |

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt € 428.625.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2016. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. De uitgifte van de grond is voorzien in 2020.

Worst case scenario

Voor het plan Wittevrouwenveld-Essentterrein is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren (uitgifte in 2022). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 241.635 op eindwaarde 31.12.2022 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2,0% per 01.01.2017 € 214.565. 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 01.01.2017 bedraagt voor het plan Wittevrouwenveld - Essentterrein € 84.310.

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 31.12.2020 een overschot van € 164.029. Het overschot bedraagt € 151.538 contante waarde per 01.01.2017.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|---------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| WVV - Essentterrein | 2.119.522 | 762.978 | 2.882.500 | 428.625 | 0 |

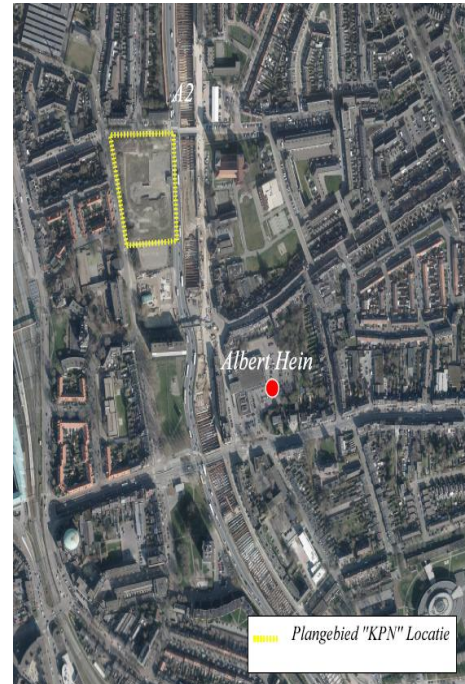
Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| WVV - Essentterrein | -214.565 | 0 | 151.538 |

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

Korte beschrijving

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 ontwikkelaar Van der Looy Weert. Van der Looy, voormalig eigenaar van de voormalige KPN-locatie, gelegen naast het sportveld, was voornemens deze locatie te herontwikkelen. Daarnaast zou Van der Looy, 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 was op 14.11.2006 een overeenkomst gesloten met ontwikkelaar Van der Looy.



Mede door de ontstane marktsituatie is het niet tot realisatie gekomen. Daarom zijn in 2010 met de ontwikkelaar nieuwe afspraken vastgelegd in een Addendum op de overeenkomst. In het Addendum zijn condities en termijnen 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 van 29.01.2013 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 het Addendum, 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 overleg met het ministerie zal de resterende subsidie aangewend worden t.b.v. de restauratie en verduurzaming van de Gemeenteflat en de aanpak van het Koningsplein.

Actualisatie 2016

De stand van zaken eind 2016 is dat de voormalige KPN locatie zal worden herontwikkeld door Ballast Nedam samen met het Belgische ViRiX. In feite wordt hierdoor de plangrens van het A2 project opgerekt en worden woningen (maximaal aantal 150) gebouwd binnen het contingent van A2 project. Planning is om dit jaar de bestemmingsplanprocedure te doorlopen en eind van dit jaar/ begin volgend jaar te starten met verkoop en bouwen.

Voor de verkoop van de grond van het voormalige sportterrein (huidige parkeerplaats Sint Maartenscollege) is met beide private partijen een overeenkomst tot koop en verkoop van het bouwperceel gesloten op 15 december 2015. Juridische levering vindt plaats op de laatste werkdag voorafgaande aan de start van de vastgoedontwikkeling (vereiste verkooppercentage en onherroepelijke omgevingsvergunning). De opbrengst zal aangewend worden als eerste startkapitaal voor een transitie-



fonds A2 plangebied. Gelijktijdig is op 15 december 2015 een ontwikkelovereenkomst gesloten tussen partijen. Overeenkomst is tevens een anterieure overeenkomst en voorziet in het kostenverhaal. Voor het plan Herontwikkeling A2 bouwgrondexploitatie 5 plots is eind 2016 een geactualiseerde risicoanalyse opgesteld.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|--|
| 1 | Indien koper perceel niet afneemt, claimt PBA2 afdracht aan transitiefonds |
| 2 | Nadat gemeente terrein BRM heeft, neemt ontwikkelaar terrein niet af |
| 3 | BP-wijziging wordt niet vastgesteld |

Het totale risico voor het plan Herontwikkeling A2 Bouwgrondexploitatie 5 plots bedraagt op basis van de risicoanalyse € 91.250.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2016. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. Nadat de grond juridisch is overgedragen aan de private partij en de grondopbrengst is aangewend voor het transitiefonds A2, kan het plan naar verwachting eind 2017 worden afgesloten.

Omdat de verwachting is dat de gemeentelijke grondexploitatie eind dit jaar kan worden afgesloten, zijn het worst case en best case scenario niet meer doorgerekend.

Samenvatting

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|-----------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| A2 –BGE 5 plots | 0 | 368.328 | 368.328 | 91.250 | 0 |

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

Korte beschrijving

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 kunnen worden doorberekend aan Projectbureau A2.

Actualisatie 2016

De laatste twee appartementen en de garagebox dienen via een onteigeningsprocedure te worden aangekocht. Het Koninklijk Besluit is inmiddels genomen en de gerechtelijke procedure is in 2016 opgestart en het onteigeningsvonnis is begin 2017 uitgesproken. Naar verwachting kunnen medio 2017 de eigendommen worden overgedragen.

Voor het plan overige objecten dient nog met drie eigenaren een ruiling plaats te vinden. Naar verwachting kan dit in 2017 worden afgerond.



De kosten van deze aankopen en de bijkomende kosten kunnen verrekend worden met Projectbureau 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 2016, geen best en worst case scenario worden doorgerekend.

Samenvatting scenario's

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reël Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|-----------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|----------------------------|----------------|
| A2 -appartementen | 0 | 782.734 | 782.734 | 0 | 0 |
| A2 - overige objecten | 0 | 40.581 | 40.581 | 0 | 0 |

3.3.11 AMBY - HAGERHOF

Korte beschrijving

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 subgebieden Hagerpoort en Hagerhof.

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 woningensenaal past binnen de stedelijke programmering.

Hagerhof wordt ontwikkeld door BPD (voormalige Bouwfonds). Hagerpoort wordt ontwikkeld door Maasvallei. Op 18 juni 2008 hebben de gemeente Maastricht en BPD een overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van bouwplan Hagerhof. De grondexploitatie is op 27 november 2007 door de raad vastgesteld.



Inmiddels is voor het Hagerpoort gedeelte het zorgcentrum 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 BPD. Van de 56 projectmatig te realiseren woningen zijn er 25 gerealiseerd. BPD is weer gestart met de verkoopactiviteiten voor het resterende deel.



Actualisatie 2016

Het Plan Hagerhof heeft een veel langere uitvoeringstermijn dan aanvankelijk aangenomen en overeengekomen met de aannemer van de infrastructuur. Inmiddels is de openbare ruimte nagenoeg volledig gerealiseerd. BPD is in 2016 opnieuw gestart met de realisatie van delen van het bouwprogramma. De infrastructuur is in hoofdlijnen klaar. De directe aansluitingen bij de woningen worden na opstalrealisatie, aangelegd. Daarvoor is een reservering opgenomen. Eind 2016 zijn 22 woningen gerealiseerd of in aanbouw. 18 woningen (projectmatige bouw) resteren. Van de inmiddels allemaal verkochte vrije sector kavels zijn er 6 bebouwd.

Toprisico's

Omschrijving risico

1 Gefragmenteerde en vertraagde uitvoering

Het totale risico voor Hagerhof op basis van de risicoanalyse bedraagt € 15.000.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2016. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie per ultimo 2018. 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 2 jaren en de parameter opbrengstindexering is hier niet aan de orde. Het overschot van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 8.723 op eindwaarde 31.12.2018 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2% per 01.01.2017 € 8.385. 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 01.01.2017 bedraagt voor het plan Hagerhof € 5.416.

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 31.12.2018 een overschot van € 6.051. Het overschot bedraagt € 5.932 contante waarde per 01.01.2017.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|--------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Hagerhof | -588.726 | 599.094 | 10.368 | 15.000 | 0 |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|--------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Hagerhof | -8.385 | 0 | 5.932 |

3.3.12 AMBYERVELD

Korte beschrijving

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 BPD (voormalige Bouwfonds Ontwikkeling en voorheen Nouville Ontwikkeling). Het gebied biedt ruimte aan 35 bouwkavels, 22 consumentgerichte vrije sectorwoningen (ontwikkeling door BPD) en 2 blokken voor woningen, allen in het topsegment.

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



De verkoop van de eerste 27 kavels 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 in het College van 16 december 2015 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 in plaats van gelijk ná ondertekening van de koopovereenkomst), een tijdelijke korting voor snelle kopers van 10% van de kavelprijs (tot 1 april 2016) en het opnieuw onder de aandacht brengen van het gebied middels het lanceren van een ontwerpwedstrijd. De verkoopvoorwaarden zijn aangepast, de eerdere belangstellenden zijn hiervan op de hoogte gesteld. De ontwerpwedstrijd heeft geleid tot een Inspiratieboek Ambyerveld met daarin de meest inspirerende ontwerpen om potentiële kopers een beeld te geven van wat er mogelijk is. Tevens is een externe makelaar ingeschakeld voor de verkoopactiviteiten en verdere promotie van het project.

Actualisatie 2016

In april is door de makelaar een infomiddag georganiseerd en is de periode waarin 10% korting verkregen kan worden op de kavelprijs verlengd tot 1 april 2017. Inmiddels zijn er 9 opties genomen op de kavels en zijn 3 kavels verkocht. Bij de verkochte kavels is zelfs de bouw gestart. In het eerste kwartaal van 2017 is de afweging gemaakt om de kortingsactie te verlengen met een jaar. Voor wat betreft de ontwikkeling door BPD koersen zij op een start verkoop van 10 woningen in het voorjaar van 2017 en een behandeling in de Welstandscommissie van de overige 12 woningen.

Toprisico's



Omschrijving risico

- 1 Het programma voor woningen in 2 blokken aan de oostzijde van het plan wordt niet, niet helemaal of later gerealiseerd

Het totale risico voor Ambyerveld op basis van de risicoanalyse bedraagt € 600.000.

Met betrekking tot deze 2 blokken wordt gemeld dat appartementen niet meer mogelijk zijn volgens de Woonprogrammering, maar dit is omgezet naar 2 kapitale woningen of een nader te bepalen aantal grondgebonden woningen.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2016 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2016. Het reële scenario sluit per saldo samen met de voorziening Stedelijke Programmering, met een resultaat van € 0. De gronduitgiften staan in dit scenario gepland voor de jaren 2017 tot en met 2023.

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 2 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 € 1.377.136 op eindwaarde 31.12.2025 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2% per 01.01.2017 € 1.152.326.

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 01.01.2017 bedraagt voor het plan Ambyerveld € 459.838.

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 31.12.2021 een overschot van € 861.745 Het overschot bedraagt € 780.509 contante waarde per 01.01.2017.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|--------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Ambyerveld | 6.271.624 | 2.364.793 | 8.336.418 | 600.000 | 0 |

Samenvatting scenario's:

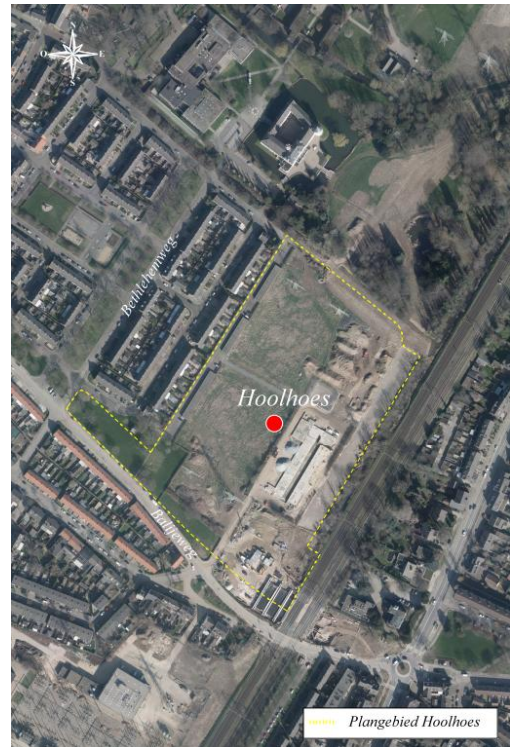
| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|--------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Ambyerveld | -1.152.326 | 0 | 780.509 |

3.3.13 HOOLHOES

Korte beschrijving

Uit analyses ten behoeve van het tot stand komen van wijkontwikkelingsplannen bleek (in 2008) dat de buurten Limmel en Nazareth laag scoorden o.a. op het gebied van voorzieningen en een gevarieerd woningaanbod. Ook de omvang van de beide buurten afzonderlijk was te gering om voldoende draagvlak te bieden aan voorzieningen als een basisschool en winkels. Daarom is in het Wijkontwikkelingsplan Limmel-Nazareth uit 2010 bepaald dat er een nieuw centrum moet komen voor beide buurten. Woonpunt en de gemeente zouden zorg dragen voor de realisatie. Logistiek en programmatisch moest het nieuwe centrum de verbondenheid tussen beide buurten maximaal stimuleren. In 2011 is, samen met de buurtbewoners, een Masterplan Hoolhoes opgesteld dat door de raad is vastgesteld.

Woonpunt bleek vanaf 2013 niet meer in staat haar ontwikkelende rol in te vullen. Aangescherpte rijks regelgeving, de verhuurderheffing en de bouwcrisis zijn daarvoor aanwijsbare oorzaken. Uiteindelijk besloot de gemeente om zelf de ontwikkeling en realisatie van de nieuwbouw van het Integrale Kindcentrum (IKC) Limmel-Nazareth op te pakken. Het onder de grond brengen van de bovengrondse hoogspanningskabels, de aanleg van een rotonde op de Meerssenerweg- Verduijnenstraat en de onderdoorgang van het spoor waren voorwaarden voor de beoogde centrumontwikkeling. Al deze voorzieningen zijn door de gemeente gerealiseerd.



Actualisatie 2016

Met Woonpunt is overeengekomen dat er een verschil van opvatting blijft bestaan over de positie van de corporatie binnen het Hoolhoesproject. Woonpunt is van mening dat men, na afhaking als medeontwikkelaar, toch een claim blijft houden gebaseerd op ontwikkelrechten. Een juridische verkenning levert aan gemeentezijde de overtuiging op dat een dergelijke claim zeer waarschijnlijk niet houdbaar zal blijken te zijn. De gemeente is inmiddels gestart met de aanbesteding in tendervorm van het programma Hoolhoes (2300 m² commercieel, 24 appartementen sociale huur en 40 (grondgebonden) woningen in de vrije sector. Gepland is dat in april 2017 de definitieve gunning zal plaatsvinden. De centrale allée die dwars door het plan loopt is aangelegd. Het schoolgebouw "De Geluksvogel" is in december opgeleverd en in januari 2017 in gebruik genomen. De openbare infrastructuur die direct nodig is voor het functioneren van de school is klaar.

Voor de realisatie van de commerciële ruimte en appartementen/woningen is een bestemmingswijziging nodig. Absolute zekerheid over het haalbaar zijn van de bestemmingswijziging is niet te geven. Dit blijft een opgave en is vervat onder risico nr. 1 hieronder.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|--|
| 1 | Mislukken tender |
| 2 | Kostenverhoging t.g.v. gewijzigde of gefaseerde infrastructuur |

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt € 447.250.



Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2016. In het reële scenario is er sprake van een sluitende grondexploitatie. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2021.

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 2 jaren (uitgifte tot en met 2023). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 507.041 op eindwaarde 31.12.2023 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2,0% per 01.01.2017 € 441.410.

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 01.01.2017 bedraagt voor het plan Hoolhoes € 191.004.

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 31.12.2021 een overschot van € 213.898. Het overschot bedraagt € 193.734 contante waarde per 01.01.2017.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|--------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Hoolhoes | -212.160 | 2.956.041 | 2.743.881 | 447.250 | 0 |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|--------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Hoolhoes | -441.410 | 0 | 193.733 |

3.3.14 BEDRIJVENPARK MAASTRICHT - ZUID

Korte beschrijving

Het bedrijvenpark Maastricht Zuid is gelegen aan de Zuidkant van Maastricht. Het bedrijfsterrein is flexibel ingedeeld. De kavelgroottes starten vanaf 1.500 m². De grondprijs varieert en is afhankelijk van de ligging.



Actualisatie 2016

Nagenoeg alle infrastructurele werken zijn gerealiseerd en opgeleverd. Het saneren van enkele 'slakkenwegen' in het zuidelijk plandeel is in voorbereiding, uitvoering hiervan is gepland in de 1^e helft 2017. Over het aansluiten van het fietspad vanuit het zuidelijk plandeel op de fietspadenstructuur van de gemeente Eijsden-Margraten is overleg met de buurgemeente. Zodra er duidelijkheid is over de situering van het aansluitpunt op grondgebied van Eijsden-Margraten, wordt dit laatste onderdeel uitgevoerd. In het Noordelijk en Zuidoostelijk plandeel zijn bijna alle kavels verkocht. In 2016 is in het noordelijk plan plandeel nog ca. 3.000 m² verkocht. In het Zuidelijk plandeel zijn tot op heden twee (grote) kavels verkocht. De totale voorraad nog te verkopen gemeentelijke gronden bedraagt circa 14 hectare. Naast de gemeentelijke gronden wordt, in samenwerking met de gemeente, ook nog ca. 6 hectare aangeboden door een particuliere ontwikkelaar. De mogelijkheid bestaat de gemeente het, in het kader van de coffeecorner, verkocht perceel moet terugkopen. Hiermee is rekening gehouden in de grondexploitatie.

In 2008 is reeds geïdentificeerd dat er sprake was van tegenvallende afzetbaarheid van het bedrijventerrein als gevolg van de marktsituatie destijds. Hierop is destijds geïntercepteerd door de uitgiftetermijn te verlengen tot en met 31.12.2025.



Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|---|
| 1 | Aanhoudende stagnatie afzet / verkoop bedrijfskavels door gemeente. |
| 2 | Ontwikkelaar Pegasus zet geen gronden af waardoor gemeente inkomsten mist. |
| 3 | Onduidelijk is hoe belangstellenden reageren op de vestiging van coffeshops. Afzetrisico neemt toe en mede daardoor negatieve consequenties voor de grondopbrengsten. |

Het totale risico voor Bedrijvenpark Maastricht Zuid op basis van de risicoanalyse bedraagt (afgerond) € 5.300.000 + PM.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2016. Voor het Bedrijvenpark Maastricht Zuid is één totale grondexploitatie opgesteld. In het reële scenario is er sprake van een sluitende grondexploitatie. Verder wordt uitgegaan van een planingshorizon 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 2 jaren (uitgifte tot en met 2027). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt €



2.469.692 op eindwaarde 31.12.2027. Dit tekort is contant gemaakt met een rentepercentage van 2,0% per 01.01.2017 € 1.986.282.

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 doorgerkend. Daarna is dit effect vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor.

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2017 bedraagt voor het plan Bedrijvenpark Maastricht Zuid € 762.053.

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 € 1.551.584 op eindwaarde (31.12.2025). Dit is op basis van contante waarde per 01.01.2017 een overschot van € 1.298.296.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Bedrijvenpark Maastricht Zuid | 4.623.250 | 13.811.394 | 18.434.644 | 5.292.000 + PM | 0 |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Bedrijvenpark Maastricht Zuid | -1.986.282 | 0 | 1.298.296 |



3.4 Resultaten en conclusies

3.4.1 Resultaten

In onderstaande tabel worden de totalen gepresenteerd van de plannen bouwgrond in exploitatie.

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risiko | Resultaat reële scenario (CW) |
|---|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Geusselt | 5.701.605 | 7.391.821 | 13.093.426 | 282.500 | 0 |
| Randwyck Noord | 1.046.405 | 5.122.433 | 6.168.838 | 1.323.000 | 0 |
| Beatrixhaven deelplan 2 | -370.878 | 310.364 | 0 | 65.000 | 59.327 |
| Beatrixhaven – Middengebied | 3.259.875 | 3.454.149 | 7.113.984 | 147.500 + PM | 369.501 |
| Beatrixhaven – SBF terrein | 441.638 | 770.266 | 1.211.904 | 182.790 | 0 |
| Brusselsepoort - winkelcentrum | 0 | 713.762 | 713.762 | 95.000 | 0 |
| Caberg - Malpertuis | -101.206 | 1.631.637 | 1.530.431 | 101.500 | 0 |
| Malberg – Herstructurering | -628.512 | 1.053.181 | 424.669 | 87.350 + PM | 0 |
| Mariaberg – Trichterveld | -678.741 | 678.741 | 0 | PM | 0 |
| Wittevrouwenveld - Essentterrein | 2.119.522 | 762.978 | 2.882.500 | 428.625 | 0 |
| Herontwikkeling A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots | 0 | 368.328 | 368.328 | 91.250 | 0 |
| A2 – verwerving en tijd. exploitatie A2-appartementen | 0 | 823.315 | 823.315 | 0 | 0 |
| Amby - Hagerhof | -588.726 | 599.094 | 10.368 | 15.000 | 0 |
| Ambyerveld | 6.271.624 | 2.364.793 | 8.336.418 | 600.000 | 0 |
| Hoolhoes | -212.160 | 2.956.041 | 2.743.881 | 447.250 | 0 |
| Bedrijvenpark Maastricht Zuid | 4.623.250 | 13.811.394 | 18.434.644 | 5.292.000 +PM | 0 |
| TOTAAL | 20.883.696 | 42.812.297 | 63.856.468 | 9.158.765 + PM | 428.828 |

Op basis van bovenstaand overzicht, is voor alle plannen bouwgrond in exploitatie het risico op basis van de risicoanalyse van het reële scenario afgedekt.

De tabel op de volgende pagina geeft de totalen weer van de drie doorgerekende scenario's van de plannen bouwgrond in exploitatie.

| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|---|----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Geusselt | -1.297.062 | 0 | 1.331.697 |
| Randwyck Noord | -1.015.592 | 0 | 588.997 |
| Beatrixhaven deelplan 2 | 0 | 59.327 | 0 |
| Beatrixhaven – Middengebied | -29.621 | 369.501 | 570.982 |
| Beatrixhaven – SBF terrein | -159.867 | 0 | 57.816 |
| Brusselsepoort - winkelcentrum | -77.654 | 0 | 3.153 |
| Caberg - Malpertuis | -48.584 | 0 | 52.251 |
| Malberg – Herstructurering | -111.326 | 0 | 26.922 |
| Mariaberg – Trichterveld | 0 | 0 | 0 |
| Wittevrouwenveld - Essentterrein | -214.565 | 0 | 151.538 |
| A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots | 0 | 0 | 0 |
| A2 – verwerving en tijd. exploitatie A2-appartementen | 0 | 0 | 0 |
| Amby – Hagerhof | -8.385 | 0 | 5.932 |
| Ambyerveld | -1.152.326 | 0 | 780.509 |
| Hoolhoes | -441.410 | 0 | 193.733 |
| Bedrijvenpark Maastricht Zuid | -1.986.282 | 0 | 1.298.296 |
| TOTAAL | -6.542.674 | 428.828 | 5.061.826 |



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

| Omschrijving | Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2017 |
|---|---|
| Geusselt | -447.464 |
| Randwyck Noord | -413.957 |
| Beatrixhaven deelplan 2 | 0 |
| Beatrixhaven – Middengebied | -136.436 |
| Beatrixhaven – SBF terrein | -55.278 |
| Brusselsepoort - winkelcentrum | -35.602 |
| Caberg - Malpertuis | -21.878 |
| Malberg – Herstructurering | -47.818 |
| Mariaberg – Trichterveld | 0 |
| Wittevrouwenveld - Essentterrein | -84.310 |
| A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots | 0 |
| A2 – verwerving en tijd. exploitatie A2-appartementen | 0 |
| Amby - Hagerhof | -5.416 |
| Ambyerveld | -459.838 |
| Hoolhoes | -191.004 |
| Bedrijvenpark Maastricht Zuid | -762.053 |
| TOTAAL benodigde weerstandscapaciteit o.b.v. worst case scenario | -2.661.054 |

De totaal benodigde weerstandscapaciteit van de plannen bouwgrond in exploitatie bedraagt:

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| - Doorrekening reële scenario | € 428.828 |
| - Doorrekening worst case scenario | € 2.661.054 -/- |
| Totaal benodigde weerstandscapaciteit | € 2.232.226 |

3.4.2 Trends en aandachtspunten

Uit de risicoanalyses van de plannen bouwgrond in exploitatie (BIE) 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 / afzetrисico
2. Planvertraging
3. De mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en begeleidingskosten
4. De mogelijke overschrijdingen van de kosten bouwrijp maken
5. Stedelijke programmering / Ladder duurzame verstedelijking
6. Vennootschapsbelasting (Vpb)

Ad 1 Het uitgifterisico / afzetrисico wordt bij vaststelling van de grondexploitatie in de tijd weggezet. Het (gedeeltelijk) niet uitgeven van bouwrijpe gronden (woningbouw, kantoren en bedrijven) dan wel een vertraging van de uitgifte heeft nadelige gevolgen voor de betreffende grondexploitatie. Ondanks de aantrekkende economie, is de gronduitgifte nog lang niet op het peil voor aanvang van de crisis (2008). Natuurlijk komt dit deels doordat er nadere afspraken zijn gemaakt inzake de stedelijke programmering en ladder duurzame verstedelijking (zie paragraaf 2.5.3 en risico ad 5). Maar ook voor de plannen waarop dit beleid niet van toepassing is, blijft de uitgifte achter ten aanzien van voor de economische crisis. 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 (als gevolg van fasering, loon- en prijsstijgingen) 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. Planvertraging is ook een factor bij de risico's ad 1, 3 en 4. 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 een aantal 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. In april 2017 treedt de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan in werking. Het toepassen van deze regeling is per april 2017 alleen verplicht bij het opstellen van exploitatieplannen, maar kan als hulpmiddel dienen 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 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.
- Burgerparticipatie speelt steeds een grotere rol in de planontwikkeling met extra personele inzet tot gevolg.
- De toenemende onzekerheid omtrent de realisatie van projecten, evenals de terugtrekkende bewegingen die de marktpartijen maken of het verkopen van eigendommen door marktpartijen 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.);
- Scopewijzigingen tijdens de uitvoeringsfase;
- Vertraging of fasering als gevolg van vertraging in de uitgifte;
- Tegenvallende aanbesteding.

Ad 5 Stedelijke programmering / Ladder duurzame verstedelijking.

In december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid op regionaal niveau beschreven. In het POL wordt veel aandacht gegeven aan de demografi-



sche ontwikkelingen in Zuid-Limburg. In grote delen is reeds in de huidige situatie sprake van krimp van de bevolking. Als de huidige trend zich doorzet wordt dat in de toekomst ook in Maastricht verwacht. Hierop is door Maastricht geanticipeerd door het opstellen van de nota Woonprogrammering, zie ook paragraaf 2.5.3. Deze nota is in september 2016 door de gemeenteraad vastgesteld.

Bij het opstellen van de risicoanalyses en de hercalculaties bouwgrond in exploitatie ten behoeve van de jaarrekening 2016 is hiermee rekening gehouden.

Ad 6 Vennootschapsbelasting (Vpb). Vanaf 1 januari 2016 geldt de vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten, zie ook paragraaf 2.5.1. Grondexploitaties worden mogelijk gezien als een ondernemingsactiviteit, waarover afdracht vennootschapsbelasting aan de orde kan zijn. De mogelijke financiële gevolgen hiervan voor de gemeente Maastricht zijn in 2016 nader onderzocht. Momenteel vinden besprekingen plaats met de fiscus. Naar verwachting zal in de loop van 2017 duidelijkheid hierover ontstaan.

3.4.3 Conclusies

Voor de plannen bouwgrond in exploitatie (BIE) bedraagt de totale risicoreservering € 8,72 mln. + PM.

Op basis van het reële scenario is er bij de plannen BIE een overschot van € 429.000 (CW 31.12.2016). Op basis van het worst case scenario wordt het tekort van de plannen € 6,54 mln.

De benodigde weerstandscapaciteit voor de plannen BIE is bepaald op € 2,23 mln. Dit bedrag wordt meegenomen voor het bepalen van de totale benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties en het weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 9).

Het blijft een aandachtspunt om de risicoanalyses toe te passen voordat het financieel kader van de plannen bouwgrond in exploitatie wordt vastgesteld. 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 zou bij de opstart van elke fase (initiatiefase tot en met ontwerpfase) een risicoanalyse moeten worden uitgevoerd.



4. GRONDEXPLOITATIEWETINITIATIEVEN

4.1 Inleiding

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: anterieure en posterieure overeenkomsten.

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.

Tot en met de MPG 2015 werd de regel gehanteerd dat een plan dat een grondexploitatiewetinitiatief betrof, in exploitatie is genomen op het moment dat de anterieure overeenkomst door het college is vastgesteld en het bestemmingsplan (eventueel met bijbehorend exploitatieplan) is vastgesteld. Deze in exploitatie genomen grondexploitatiewetinitiatieven werden in de MPG opgenomen als plan in exploitatie. Op basis van de nieuwe BBV (zie paragraaf 2.5.2) wordt er een duidelijk onderscheid gemaakt tussen actief en faciliterend grondbeleid². De administratieve verwerking (begroting en verslaggeving) van het kostenverhaal bij faciliterend grondbeleid is i.h.k.v. de nieuwe BBV enigszins aangepast. Vandaar dat in de MPG 2016 de grondexploitatiewetinitiatieven als apart hoofdstuk zijn opgenomen.

Binnen het faciliterend grondbeleid zijn er twee classificaties, grondexploitatiewetinitiatieven met een getekende overeenkomst (paragraaf 4.3.1) en grondexploitatiewetinitiatieven zonder een getekende overeenkomst (paragraaf 4.3.2)

4.2 Uitgangspunten

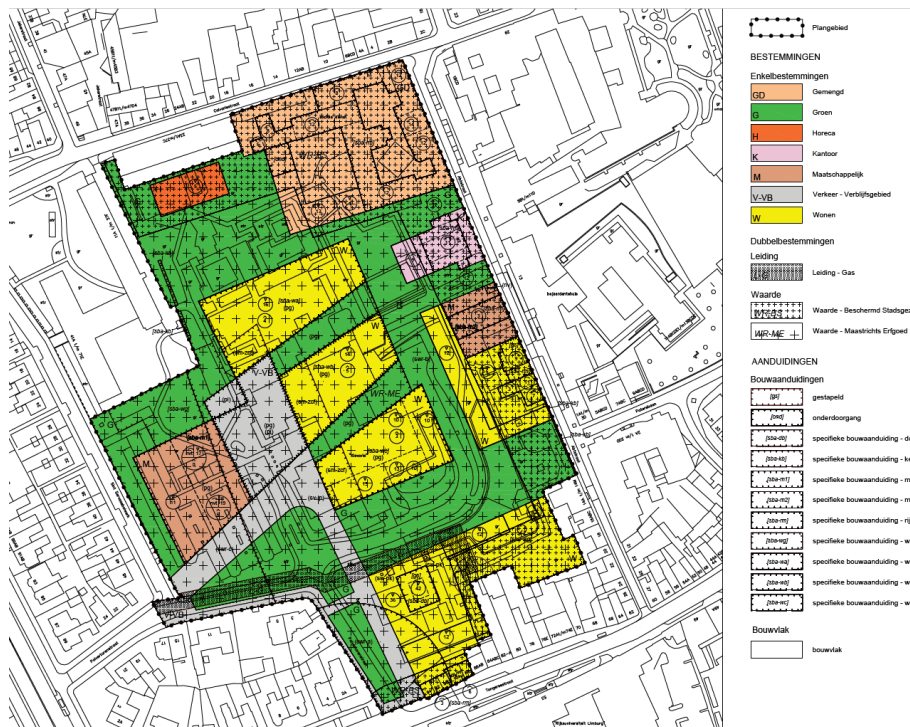
Voor de grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst is geen risicoanalyse uitgevoerd. Bij het tekenen van de overeenkomst wordt ook (een deel van) de exploitatiebijdrage voldaan, waardoor het financieel risico voor de gemeente zeer gering is. Er heeft geen scenariodoorrekening plaatsgevonden. Voor de grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst is alleen een reëel scenario opgesteld, zijnde de planexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2016.

Voor de grondexploitatiewetinitiatieven zonder overeenkomst is wel een risicoanalyse uitgevoerd.

² Bij faciliterend grondbeleid is de bouwkael in het bezit van een private partij (bijv. een ontwikkelaar, particulier etc.) en wordt deze door die partij ontwikkeld. De gemeente treedt enkel / vooral op als overheid, die de nieuwe plannen van private partijen faciliteert als daarvoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is; zie memo 'Faciliterend grondbeleid' Commissie BBV maart 2016

4.3 Grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst

4.3.1 KOMMELKWARTIER - KLEVARIE



In 2011 is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen Stichting Vivre en de gemeente inzake de herontwikkeling van het Klevarierrein. In 2016 zijn de eerste twee termijnen van het kostenverhaal door Vivre (nu inmiddels Envida) betaald. In 2017 zal naar verwachting de derde termijn worden betaald. Door gewijzigde marktomstandigheden is planvertraging opgetreden en zijn er inmiddels gesprekken gaande over aanpassing van de destijds opgestelde plannen, zoveel als mogelijk binnen de kaders van het bestemmingsplan en de met Vivre / Envida gesloten overeenkomst. Binnen deze kaders zal invulling gegeven worden aan de begrippen topsegment, zorgwoningen en de verdeling grondgebonden/gestapelde woningen. Het oude verzorgingshuis wordt op dit moment gesloopt, de Polvertorenflat staat in de steigers en Evida, van Wijnen en de gemeente naderen het punt waarop de definitieve plannen en de aangepaste planning aan het college ter akkoordering voorgelegd kunnen worden.

Actualisatie 2016

Voor dit grondexploitatiewetinitiatief is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd. Het voorziene risicobedrag voor het plan wordt ingeschat op nihil.

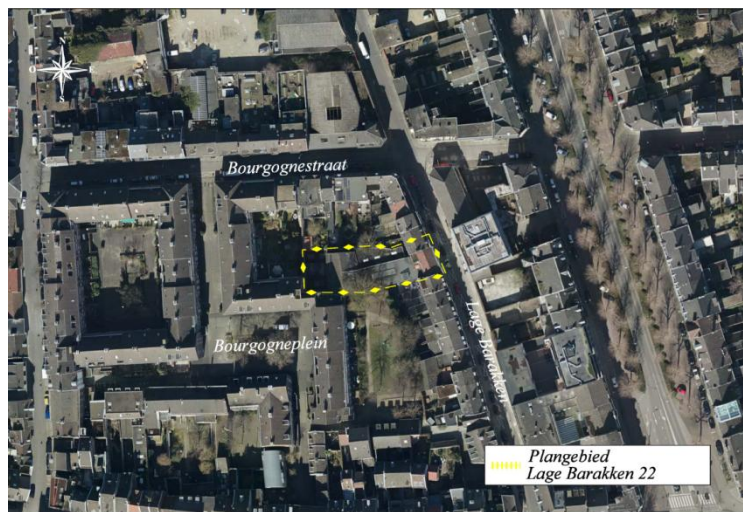
Bij het eventueel aanpassen van de exploitatieovereenkomst, zal het gemeentelijk kostenverhaal opnieuw bekeken kunnen worden.

Samenvatting

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Kommelkwartier - Klevarie | 0 | 127.373 | 127.373 | 0 | 0 |

4.3.2 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.



Actualisatie 2016

Voor dit grondexploitatiewetinitiatief is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd, aangezien de ontwikkelaar het gemeentelijk kostenverhaal heeft voldaan. Het voorziene risicobedrag voor het plan wordt ingeschat op nihil.

Samenvatting

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Lage Barakken 22 | 0 | 9.674 | 9.674 | 0 | 0 |

4.3.3 WOLDER – HOEVE CASTERMANS

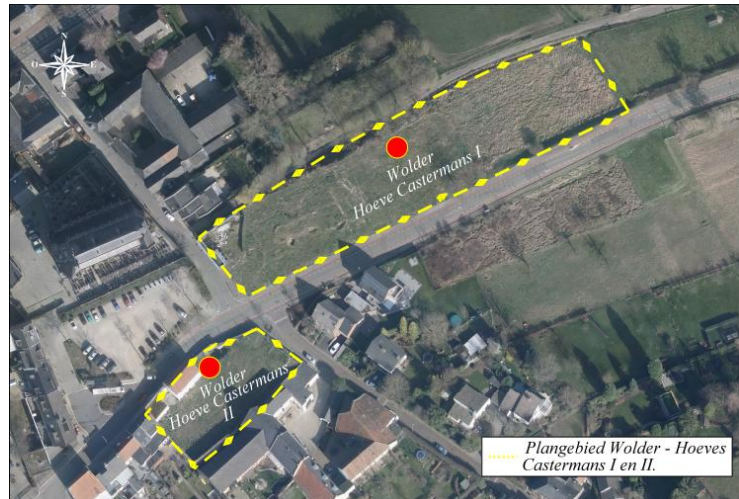
Het plan Wolder – Hoeve Castermans betreft een initiatief van BV Ontwikkelingsmaatschappij Servatius (hierna te noemen Servatius) en het omvat de realisatie van circa 49 seniorenwoningen met ondergrondse parkeergarage en een parkeervoorziening op maaiveldniveau. Het plan is gelegen in de wijk Wolder 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. Tevens heeft Servatius een waarborgsom voldaan. Aansluitend is het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan is nog niet door Servatius gerealiseerd. Met Servatius zijn afspraken gemaakt over meerdere moeilijke dossiers, waaronder ook dit plan.

Actualisatie 2016

In 2016 hebben de grondruilingen met Servatius plaatsgevonden. Servatius is voornemens de eigendommen te verkopen aan een ontwikkelaar. Deze ontwikkelaar heeft in 2016 een principeverzoek ingediend, dat niet geheel past binnen het vigerende bestemmingsplan. Om te komen tot nader onderzoek van de plannen en het hierbij behorende verplichte gemeentelijke kostenverhaal, heeft de gemeente begin 2017 een concept intentieovereenkomst opgesteld en deze naar de ontwikkelaar gestuurd.

Voor dit plan is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd. Omdat Servatius het gemeentelijk kostenverhaal heeft voldaan en de grondruil heeft plaatsgevonden. Het voorziene risicobedrag wordt voor het plan Wolder – hoeve Castermans ingeschat op nihil.

Samenvatting

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Wolder - Hoeve Castermans | -11.008 | 11.008 | 0 | 0 | 0 |

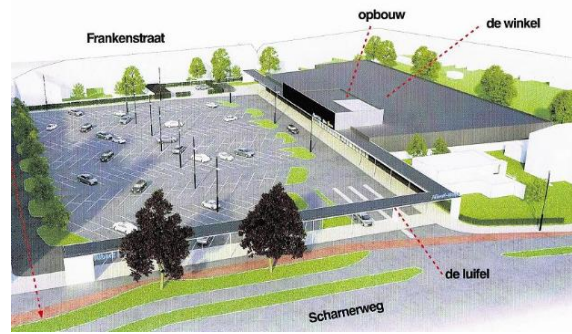
4.3.4 A2 – INITIATIEF SCHARNERWEG AHOLD

Korte beschrijving

Albert Heijn heeft de wens geuit zijn winkel uit te breiden aan de Scharnerweg en wilde dit in eerste instantie doen door het uitbreiden van de huidige winkel. Ondanks dat het bouwplan buiten de scope van het A2 project valt, heeft naar aanleiding van deze wens van Albert Heijn overleg plaatsgevonden met de gemeente, Projectbureau A2 en Avenue2.



Middels dit overleg, is Albert Heijn bereid gevonden om deel te nemen aan Codesign sessies om samen met gemeente, Avenue2, Albert Heijn en Projectbureau A2 te onderzoeken welke kansen het centrumgebied Maastricht Oost heeft voor alle partijen. Het betreft met name de beide pleinen rondom Oranjeplein/Koningsplein, de Gemeenteflat en de winkels van Albert Heijn. Deze overleggen hebben geresulteerd in de aanpak van de beide pleinen, het vrijspelen (door onttrekking weg tussen gemeenteflat en Albert Heijn) van de Gemeenteflat en nieuwbouw van de Albert Heijn winkels op het huidige parkeerterrein. Nadat de nieuwbouw gerealiseerd is, zal het bestaande gebouw worden gesloopt en wordt een nieuw parkeerterrein gerealiseerd tussen de nieuwe Albert Heijn en de Gemeenteflat.



Ahold is de opdrachtgever en Avenue2 zal het plan uitvoeren. De gemeente verkoopt de weg “Koningsplein” gelegen tussen Gemeenteflat en Albert Heijn aan Ahold.

Medio 2015 is de anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en Ahold. In deze overeenkomst is ook de verkoop van de strook grond opgenomen. Ahold heeft het gemeentelijk kostenverhaal in 2015 voldaan.

Actualisatie 2016

Het bestemmingsplan is in 2016 vastgesteld en de grondlevering heeft in 2016 plaatsgevonden. Het plan is per 31.12.2016 afgesloten.

4.3.5 ZORGCENTRUM CAMPAGNE

Het exploitatiegebied “Zorgcentrum Campagne” is gelegen in de wijk Campagne en wordt globaal begrensd door de Medoclaan, Aramislaan, Tongerseweg en Maconlaan. De exploitatieovereenkomst heeft betrekking op de verbouwing en nieuwbouw van Zorgcentrum Campagne. Stichting Mosae Zorggroep realiseert voor eigen rekening en risico de verbouwing en nieuwbouw van het zorgcentrum inclusief de herinrichting van het omliggende park. De inspanningen van de gemeente beperken zich tot toetsing en in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan, alsmede de behandeling van de aanvragen van noodzakelijke vergunningen.



Actualisatie 2016

Voor dit grondexploitatiewetinitiatief is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd, aangezien de ontwikkelaar het gemeentelijk kostenverhaal heeft voldaan (op basis van de in april 2016 ondertekende anterieure overeenkomst). Het voorziene risicobedrag voor het plan wordt ingeschat op nihil. De bouwwerkzaamheden zijn gestart in de zomer 2016. De ingebruikname is voorzien in september 2017 en de uiteindelijke oplevering is voorzien in mei 2018.



Samenvatting

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|-------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Zorgcentrum Campagne | 0 | 23.753 | 23.753 | 0 | 0 |

4.3.6 RESULTATEN

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|--|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Kommelkwartier - Klevarie | 0 | 123.373 | 123.373 | 0 | 0 |
| Lage Barakken 22 | 0 | 9.674 | 9.674 | 0 | 0 |
| Wolder Hoeve Cas- termans | -11.008 | 11.008 | 0 | 0 | 0 |
| A2 – Initiatief Schar- nerweg Ahold | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zorgcentrum Cm- pagne | 0 | 23.753 | 23.753 | 0 | 0 |
| TOTAAL | -11.008 | 167.808 | 156.800 | 0 | 0 |

4.4 Grondexploitatiewetinitiatieven zonder overeenkomst

4.4.1 ENCI TRANSFORMATIEZONE

Korte beschrijving

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 Enci-gebied (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 ondermeer 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 voorzag in het beschikbaar hebben van een deugdelijk ontwerp in juli 2015. Dit is echter niet gelukt. Voordat de gemeente Maastricht het ontwerp in procedure brengt, dient de anterieure overeenkomst getekend te zijn.

Het ontwikkelen van een nieuw bestemmingsplan blijkt een moeilijke opgave. Er is al 3 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.

Actualisatie 2016

Na een consultatie van 2 externe deskundigen en op basis van een evaluatie van het proces tot nu toe, bestaat het vertrouwen dat in mei 2017 het ontwerp bestemmingsplan wordt voorgelegd aan het College. Temeer daar gebruikt kan worden van de ruimere mogelijkheden die de Crisis en Herstelwet (CHW) biedt. Deze mogelijkheid is aangevraagd bij het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. De aanvraag is gehonoreerd. In november 2015 is gebleken dat een provinciale procedurefout binnen het vergunning traject Natuur het bedrijf Enci verplicht heeft om opnieuw een vergunning aan te vragen voor cementproductie. Deze vergunning is in 2016 verleend.. De verwachting is dat in april 2017 de anterieure overeenkomst getekend kan worden waarna het nieuwe ontwerp bestemmingsplan in procedure kan gaan.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|---|
| 1 | Verplicht gemeentelijk kostenverhaal niet geheel verhaalbaar. |
| 2 | Risico aspecten |
| 3 | Bestemmingsplan wordt niet vastgesteld |

Het reële risico voor Enci Transformatiezone wordt op basis van de risicoanalyse ingeschat op € 75.000 + PM.



Samenvatting

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Reële risico inschatting | Toelichting |
|------------------------|--------------------------|-----------------------------|---|
| ENCI Transformatiezone | 0 | 75.000 + PM | Relatie tussen dit plan en de deelname Gebiedsontwikkeling ENCI |
| TOTAAL | 0 | 75.000 + PM | |

4.4.2 MARIABERG - BIEDERMEIER

Korte beschrijving

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 zou gefaseerd worden 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 (sociale 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.



Actualisatie 2016

In de herijking van de herstructurering eind 2016 is ook het plan Biedermeier opgenomen. Met Woonpunt is afgesproken dat de planontwikkeling overeind blijft. De planuitwerking en planning zijn nader te bepalen door Woonpunt. Wanneer er een doorstart aan de orde is zal er een passende exploitatieovereenkomst worden gesloten met Woonpunt of de ontwikkelende partij. Bij een doorstart dient er alsnog een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden. Onduidelijk is of en hoe de ladderdiscussie hier impact op heeft.

Samenvatting



| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Reële risico inschatting | Toelichting |
|------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------|
| Mariaberg - Biedemeier | 0 | PM | |
| TOTAAL | 0 | PM | |

4.4.3 PLANONTWIKKELING CAMPUS HOTEL MANAGEMENT SCHOOL MAASTRICHT

Het exploitatiegebied betreft de Hotel Management School Maastricht (MSM) en is gelegen in de wijk Limmel. Het plan betreft de vervanging (270) en uitbreiding (120) van de studentenhuisvesting. De campus gaat integraal onderdeel uitmaken van het nieuwe landschapspark, waarbij er enerzijds tussen de verschillende gebouwen van de Hotelschool een gebied ontstaat dat voornamelijk door studenten zal worden gebruikt en anderzijds vanaf de parkzijde de nieuwe gebouwen direct in het park staan. De inspanningen van de gemeente beperken zich tot toetsing en in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan, alsmede de behandeling van de aanvragen van noodzakelijke vergunningen.



Actualisatie 2016

De hotelschool Maastricht is één van de zeven Hoge hotelscholen in Nederland en heeft nationaal en internationaal een uitstekende reputatie. De hotelschool heeft behoefte aan vervanging en uitbreiding van de studentenhuisvesting op eigen terrein om de status van de school ook voor de toekomst te bestendigen.

Voor dit grondexploitatiewetinitiatief is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd, aangezien de ontwikkelaar het gemeentelijk kostenverhaal inmiddels heeft voldaan (op basis van de op 22 februari 2017 ondertekende anterieure overeenkomst). Het voorziene risicobedrag voor het plan wordt ingeschat op nihil. De totale afronding en ingebruikname van de campus is voorzien in de zomer van 2019.

Samenvatting

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|-------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Campus Hotel MSM | 0 | 55.052 | 55.052 | 0 | 0 |



4.4.4 RESULTATEN

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Reële risico inschatting | Toelichting |
|------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------|
| ENCI Transformatiezone | 0 | 75.000+PM | |
| Mariaberg - Biedemeier | 0 | PM | |
| Campus hotel MSM | 0 | 0 | |
| TOTAAL | 0 | 75.000 +PM | |

4.5 Resultaten en conclusies

Grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Kommelkwartier - Klevarie | 0 | 123.373 | 123.373 | 0 | 0 |
| Lage Barakken 22 | 0 | 9.674 | 9.674 | 0 | 0 |
| Wolder Hoeve Castermans | -11.008 | 11.008 | 0 | 0 | 0 |
| A2 – Initiatief Scharnerweg Ahold | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zorgcentrum Cmpagne | 0 | 23.753 | 23.753 | 0 | 0 |
| TOTAAL | -11.008 | 167.808 | 156.800 | 0 | 0 |

Op basis van bovenstaand overzicht, is voor alle grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst het risico op basis van de risicoanalyse van het reële scenario afgedekt. Aangezien er geen gronduitgiftes (meer) aan de orde zijn bij deze plannen en bij het tekenen van de overeenkomst reeds (een deel van) het gemeentelijk kostenverhaal is voldaan, zijn er voor deze plannen geen worst en best case scenario doorgerekend. De benodigde weerstandscapaciteit voor de grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst is nihil.

Grondexploitatiewetinitiatieven zonder overeenkomst

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Reële risico inschatting | Toelichting |
|------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------|
| ENCI Transformatiezone | 0 | 75.000+PM | |
| Mariaberg - Biedemeier | 0 | PM | |
| Campus hotel MSM | 0 | 0 | |
| TOTAAL | 0 | | |

Voor de grondexploitatiewetinitiatieven is geen worst en best case scenario uitgewerkt. Het risico voor de grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst is op basis van het resultaat van het reële scenario nihil. Het risico voor de grondexploitatiewetinitiatieven zonder overeenkomst is gelijk aan de reële risicoinschatting en bedraagt € 75.000 + PM. Dit is tevens de benodigde weerstandscapaciteit voor de grondexploitatiewetinitiatieven.



5. BOUWPROJECTEN

5.1 Inleiding

Bouwprojecten zijn de projecten waarbij nieuwe opstallen worden gerealiseerd of bestaande opstallen worden verbouwd, die eigendom worden of zijn van de gemeente Maastricht.

Per 01.01.2017 zijn er een vijftal onroerende zaken die als bouwproject zijn aangemerkt:

- Timmerfabriek
- Restauratie Stadhuis
- Sporthal Geusselt nieuwbouw
- Nieuwbouw Boulôdrome
- Investeringsplan(nen) MECC

In dit hoofdstuk worden voor de risicoanalyse van de bouwprojecten:

- de plannen en de resultaten van de risicodoorrekening toegelicht,
- een overzicht van de toprisico's van de plannen gegeven en
- de resultaten en conclusies weergegeven.

5.2 Uitgangspunten

In de MPG 2016 is van alle bouwprojecten een geactualiseerde risicoanalyse opgesteld.

Voor deze projecten is in het kader van de 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 bouwgrond in exploitatie (BIE, zie hoofdstuk 3).

Voor de bouwprojecten worden geen drie scenario's doorgerekend, zoals dit bij de BIE is gedaan. De reden hiervoor is dat er voor de bouwprojecten minder makkelijk generieke parameters te definiëren zijn dan bij de BIE. 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.

5.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten

5.3.1 TIMMERFABRIEK

Korte beschrijving

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 Tim-



merfabriek vastgesteld waarbij naast de ongewijzigde huisvesting van filmhuis Lumière en Bureau Europa ook een grote popvoorziening toegevoegd wordt en de vestiging van Toneelgroep Maastricht in het plangebied vervalt. Het totale beschikbare krediet bedraagt volgens raadsbesluit € 27,7 miljoen. De exploitatiebudgetten maken gedurende de planvorming tot aan het moment van activering- net als de tijdelijke exploitatie- deel uit van het project.



De exploitatiebudgetten maken gedurende de planvorming tot aan het moment van activering- net als de tijdelijke exploitatie- deel uit van het project.

Actualisatie 2016

In het derde kwartaal van 2016 heeft de oplevering en ingebruikname van filmhuis Lumière plaatsgevonden. Daarmee is de eerste – structurele – huisvesting van één van de partijen in het plangebied een feit. De eerste maanden zijn zowel voor het horecadeel als het filmgedeelte boven verwachting positief verlopen. In 2016 is ook het voorterrein opnieuw ingericht.

De controle van de EFRO-subsidie heeft in 2016 plaatsgevonden en geleid tot een vaststellingsbesluit waardoor de volledig toegekende subsidie van € 2,5 miljoen is uitgekeerd.

Het Definitief Ontwerp voor de Muziekgieterij en Bureau Europa heeft in 2016 een lange doorwerktijd gekend, onder andere vanwege een discussie met de Welstand/Monumenten Commissie (WMC) en een budgettaire overschrijding. Na een bezuinigingsoperatie heeft het College besloten het totale investeringsstekort van dit planonderdeel ad € 1,45 mln. te dekken met reeds vastgesteld beleid (verlaging rentepercentage) en re-allocering van bestaande middelen voor het project. De aanbesteding is daarom medio december 2016 opnieuw in de markt gezet. Met de WMC is overeenstemming bereikt over het plan, m.u.v. de wijzigingen aan de gevelopbouw van de nieuwbouw die als gevolg van bezuinigingen zijn doorgevoerd. Deze moeten mogelijk nog aan de WMC worden voorgelegd.

Het is aannemelijk dat er een tekort bestaat op het inrichtingsbudget van het poppodium. De analyse daarvan en oplossingsmogelijkheden dienen vóór opdrachtverstrekking aan de aannemer helder te zijn. Binnen het projectbudget zijn beperkte middelen aanwezig om in een oplossing te voorzien.

Door de vertraagde uitvoering van de (ver)bouw van de Muziekgieterij komt de afwikkelingstermijn van de subsidie van het Regiofonds in het gedrang. Op de huidige einddatum zijn onvoldoende kosten gemaakt waardoor een korting op de subsidie aan de orde zou kunnen zijn. Verwachting is dat een verlenging van de termijn gehonoreerd zal worden.

De International Student Club (ISC) heeft medio 2016 een doorstart gemaakt. Na een aanvankelijk moeizame periode heeft de Universiteit Maastricht de projectleiding naar zich toe getrokken en de focus verlegd naar een meer voor de gemeente gewenste invulling van een dergelijk initiatief; namelijk gericht op ontmoeting, kennis uitwisselen en inhoudelijk culturele programmering gecombineerd met traditionele studentenactiviteiten. Kaleido (de nieuwe naam van ISC) is nog in pilotfase en vormt nu verder haar plannen voor een uitwerking in structurele vorm. Deze kan gerealiseerd worden na oplevering van de Muziekgieterij. De realisatieovereenkomst is door de overgangperiode nog niet gesloten. De financiële verankering van de investering heeft evenwel aan beide zijden (gemeente als UM) plaatsgevonden.



In het najaar van 2016 zijn de mogelijkheden van het vestigen van (delen van) de Muziekschool in de Timmerfabriek onderzocht. Naar verwachting wordt hierover in 2017 een besluit genomen. Een positief besluit leidt tot een volledige bezetting van het pand.

In 2016 hebben zich ontwikkelingen inzake het eigenbouwerschap voorgedaan, zie paragraaf 2.5.5. Zo wordt de gemeente Maastricht inzake het plandeel Muziekgieterij door de belastingdienst als eigenbouwer aangemerkt. Hiervoor zijn in het bestek reeds maatregelen opgenomen. Tevens worden momenteel de verder te nemen maatregelen, de consequenties en de aanbevelingen in beeld gebracht en in de loop van 2017 voorgelegd aan het Directieteam.

De risicoanalyse laat een totaalbedrag van € 1.280.200 + PM (bijvoorbeeld fiscale aspecten, planologische procedures en wijziging wet- en regelgeving) zien. Er zijn voldoende middelen om de gesignaleerde risico's op te vangen. Risico's zoals fiscale aspecten en wijzigingen in wet- en regelgeving zijn niet gekwantificeerd en daarom als PM opgenomen. Dit betreffen generieke risico's die, indien ze zich voordoen, dan voor meerdere projecten financiële gevolgen zullen hebben. Mochten deze risico's manifest worden, dan zal voor de betreffende projecten mogelijk aanvullende besluitvorming aan de orde zijn.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|---|
| 1 | Standaard bouwrisico's |
| 2 | Tekort inrichtingsbudget Muziekgieterij |
| 3 | Tegenvallende aanbesteding (ver)bouw Muziekgieterij |
| 4 | Achterstallig onderhoud Timmerfabriek |
| 5 | Vervuiling bodem en bestaande bouw |

Het totale risico voor Timmerfabriek op basis van de risicoanalyse bedraagt € 1.280.200 + PM.

Samenvatting

| | boekwaarde 31.12.2016 | nog te ma- ken kosten | nog te ontvangen opbrengsten | Risico reële scenario | Reëel scenario resultaat (CW) |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|--|
| Timmerfabriek | 0 | 12.408.140 | 12.408.140 | 1.280.200 + PM | 0 |

5.3.2 RESTAURATIE STADHUIS

Korte beschrijving

In mei 2011 heeft het College ingestemd met de aanbesteding voor het inschakelen van een restauratiearchitect met als doel het conserveren van het cultureel erfgoed en waarborgen van de instandhouding ervan door de juiste maatschappelijke functie te realiseren.

De (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. Ook is in 2014 de planvorming omtrent de restauratie en het toekomstig gebruik van het Stadhuis afgerond. Uit aanvullend onderzoek is gebleken dat herstel van de balkkoppen van de tweede verdiepingvloer op korte termijn noodzakelijk is.



In het najaar van 2014 heeft het College aangegeven enkel het herstellen van de balkkoppen op te pakken, waarbij het budget is vastgesteld op € 1,5 mln. Hiervoor is, in de door de raad in oktober 2014 vastgestelde programmabegroting 2015, een krediet van € 1,5 mln. beschikbaar gesteld (dekking via verhoging huurprijs Stadhuis).

Het tijdelijk leegruimen van het stadhuis voor de aanpak van de balkkoppen biedt een uitgelezen kans om gelijktijdig aanvullende werkzaamheden in het stadhuis op te pakken. Het gaat hierbij om het oplossen van de vochtproblematiek op de begane grond, het aanleggen van installaties ten behoeve van ventilatie, koeling en warmte op alle verdiepingen, het vernieuwen van elektrische installaties en databekabeling én het plaatsen van nieuwe beglazing in alle buitenkozijnen in het gehele gebouw.



De raad is op 9 juni 2015 akkoord gegaan met het uitvoeren van de hiervoor genoemde aanvullende werkzaamheden, waarmee een bedrag is gemoeid van afgerond € 4,1 mln. inclusief bijkomende (personeels-)kosten en onvoorzien (dekking ten laste van MJIP/cofinancieringsfonds). Kosten voor verhuizing- en herinrichting zijn niet in dit budget voorzien. Het totaal beschikbare budget komt derhalve uit op € 5,6 mln.

De restauratie van het verdere interieur zoals gewelfschilderingen hal, goudleerbehang, het publiekstoegankelijk maken van begane grond en vernieuwen huidige inventaris zal, mede in relatie tot de thans beschikbare financiële middelen, nu niet verder worden opgepakt en vallen buiten de scope van het project.

Vanaf 1 maart 2016 tot 1 mei 2017 heeft het college tijdelijk zijn intrek genomen in het pand Batterijstraat 48.

Actualisatie 2016

Begin 2016 heeft de aanbesteding van de bouwkundige werkzaamheden plaatsgevonden. Hierbij is gebleken dat er een aanzienlijke overschrijding is van het geraamde budget. Het voorstel is gedaan om deze overschrijding te activeren en te dekken middels de huurverhoging als gevolg van het herstellen van de balkkoppen. Dit is mogelijk omdat vanaf 2016 de interne rekenrente naar beneden is bijgesteld van 5,8% naar 3,5% en door middel van het aanpassen van de afschrijvingstermijn van 20 jaar naar 40 jaar, conform de nieuwe Financiële Verordening. Zodoende ontstaat een extra dekking van € 1,2 mln, waardoor het geactualiseerde totale beschikbare budget uitkomt op € 6,8 mln.

Het college heeft hiertoe op 23 februari 2016 het besluit genomen, aansluitend zijn de installatiewerkzaamheden apart aanbesteed.

De bouwkundig aannemer is in april 2016 gestart met de werkzaamheden, de installatietechnische aannemer in mei. De restauratie verloopt goed en ligt op schema, ondanks de onverwacht aangetroffen asbest onder de verdiepingsvloer en vochtproblematiek in de buitenmuren.

Bij collegebesluit van 13 september 2016 is gemeld dat met name door meevallende resultaten in de aanbesteding van de installaties, er ruimte ten bedrage van € 1,5 mln. is ontstaan in het totale budget van € 6,8 mln. Met instemming van de Raad kan € 0,9 mln. van deze ruimte besteed worden aan aanvullende werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het project (meer- en minderwerken, asbest e.d.) of die handig zijn om nu uit te voeren omdat het gebouw nu leeg is (plafonds repareren, herstel lambriseringen, binnendeuren en –kozijnen, parketvloeren). Daarnaast wordt € 0,5 mln. gereserveerd



voor restauratie van goudleer, schouwstukken, gewelfschildering en het Gerechtigheidspaneel (geëiste cofinanciering). Voor dit doel is een subsidieaanvraag ingediend bij de Provincie Limburg. Pas indien een subsidiebeschikking wordt afgegeven zullen deze restauratiewerkzaamheden worden aanbesteed en uitgevoerd (naar verwachting in 2017 en 2018). Deze restauratie zal als een separaat project worden beschouwd.

Ook vanuit de huurder, Shared Service Center (o.a. aanschaf meubilair, stoffering, verlichting, camerabeveiliging, binnenschilderwerk, vensterstoffering, verhuiskosten) en vanuit de eigenaar, Vastgoed, (o.a. aansluiten op stadsverwarming, oplossen vochtproblematiek) zullen investeringen gedaan worden. Voor zover mogelijk zullen deze werkzaamheden tijdens de uitvoering van het project balkkopen plus worden uitgevoerd om de overlast te beperken.

De stand van zaken met betrekking tot het meer- en minderwerk maakt inmiddels duidelijk dat de in het bestek opgenomen stelposten en verrekenposten te ruim zijn ingeschat, hetgeen duidelijk werd na het openbreken van de vloeren. Een groot deel van het budget voor de aanvullende werkzaamheden wordt dan ook niet aangesproken, omdat deze aanvullende werkzaamheden binnen de oorspronkelijke opdracht van de aannemers kunnen worden uitgevoerd.

De bouwkundige oplevering van het herstel van de balkkopen en aanvullende werkzaamheden is gepland op 1 maart 2017, de ingebruikname van het stadhuis is voorzien op 1 mei 2017.

In de risicoanalyse is een aantal risico's opgenomen die rechtstreeks het gevolg zijn van de nog uit te voeren werkzaamheden en de huidige toestand van het pand. Niet alle risico's zijn momenteel al te kwantificeren, maar voornamelijk als PM opgenomen.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|---|
| 1 | Budgetoverschrijding naar aanleiding van tegenvallende conditie gebouw. |
| 2 | De kosten voor verhuizing en opslag van het gehele interieur, inclusief kunst en monumentale interieuronderdelen, inventariseren en voorzien van dekking. |
| 3 | Vergunningen tbv herstellen plafonds. |
| 4 | Meerwerk bouwkundige werkzaamheden. |
| 5 | Het niet halen van de planning (beoogde oplevering 1 maart 2017) |

Het totale risico voor het Stadhuis op basis van de risicoanalyse bedraagt € 365.000 + PM.

Samenvatting

| | boekwaarde 31.12.2016 | nog te ma- ken kosten | nog te ontvangen opbreng- sten | Risico reële scenario | Reëel scenario resultaat (CW) |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|---|-----------------------------|--|
| Restauratie Stadhuis | 0 | 4.773.507 | 4.773.507 | 365.000 | 0 |

5.3.3 SPORTHAL GEUSSELT NIEUWBOUW

Korte beschrijving

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 kostendeekkende huur terugverdiend moet worden. Omdat we hier echter met een specifieke opzet te maken hebben met een op WMO gerichte activiteiten, is een kostendeekkende exploitatie niet mogelijk. Daarom heeft de raad ingestemd met een investering van € 1,6 mln. in fysio-fitness, waarvan eenmalig € 0,4 mln. betaald wordt uit WMO middelen. Het resterende bedrag € 1,1 mln. kan middels kostendeekkende verhuur terugverdiend worden.

In de tweede helft van 2015 heeft de aanbesteding plaatsgevonden. De investeringskosten op basis van de economische meest voordeling inschrijving laten een overschrijding zien van € 0,985 mln. Het bestemmingsplan is in 2015 vastgesteld en de Omgevingsvergunning is eind 2015 verstrekt.

In de tweede helft van 2015 heeft de aanbesteding plaatsgevonden. De investeringskosten op basis van de economische meest voordeling inschrijving laten een overschrijding zien van € 0,985 mln. Het bestemmingsplan is in 2015 vastgesteld en de Omgevingsvergunning is eind 2015 verstrekt.

Actualisatie 2016

Begin januari 2016 heeft de Raad ingestemd om het resterend budget dat in het MJIP was gereserveerd ad € 0,985 mln. alsnog ter beschikking te stellen voor het project.

De definitieve gunning heeft in februari 2016 plaatsgevonden en de aannemer is op 1 maart 2016 gestart met de werkzaamheden. Bij de start van de bouw bleken vele (oude) terreinleidingen nog aanwezig. Dit heeft geleid tot een vertraging van circa 4 weken. Sinds eind 2016 is het gebouw wind- en waterdicht, waarna begin 2017 is gestart met de afbouw. De oplevering vastgesteld op 1 mei 2017 blijft vooralsnog het streven echter kan niet 100% worden gegarandeerd.

Eind 2016 is de risicoanalyse van het bouwproject sporthal Geusselt opnieuw bijgesteld, waarbij onderstaand de top risico's zijn weergegeven.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|---|
| 1 | Meerwerken |
| 2 | Bouwwerkzaamheden veroorzaken overlast voor omliggende/aangrenzende opstallen |
| 3 | Meerwerk uitvoeringsopdracht terreininrichting |

Het totale risico voor de nieuwbouw sporthal Geusselt bedraagt op basis van de risicoanalyse € 384.500. Dit bedrag is exclusief eventuele risico's als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving (bijvoorbeeld het BTW-risico indien het wetsvoorstel om het verhuren van accommodaties ter gelegen-



heid van sporten door de gemeente vrij te stellen van omzetbelasting, alsnog zou worden vastgesteld. 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.

De geactualiseerde opstalexploitatie zoals is opgenomen in de jaarrekening 2016, heeft een sluitende exploitatie.

Samenvatting

| | boekwaarde 31.12.2016 | nog te ma- ken kosten | nog te ontvangen opbrengsten | Risico reële scenario | Reëel scenario resultaat (CW) |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|-----------------------------|--|
| Sporthal Geusselt | 0 | 5.549.562 | 5.549.562 | 384.500 | 0 |

5.3.4 NIEUWBOUW BOULODRÔME

Korte beschrijving:

De locatiekeuze voor en de realisatie van een Boulodrôme is opgenomen in het coalitieprogramma.

Op 18 februari 2014 draagt de gemeenteraad het college bij motie op om in de tweede helft van 2014 concrete toezeggingen te doen t.a.v. een locatie en inrichting van een Boulodrôme in Maastricht.

Er zijn 38 locaties onderzocht waarbij uiteindelijk is gekozen voor de locatie Geusselt (ter plaatse van het voormalige MVV-gebouw "Klein Geusselt").



Op 17 november en 15 december 2015 besloten respectievelijk het college en de raad voor de bouw van een E-neutrale Boulodrôme van 37x21x6m met 12 volwaardige banen (777m²). Het budget werd, op basis van het Schets Ontwerp (SO), vastgesteld op € 801.000 met daarbij inbegrepen de voorfinanciering t.b.v. energiebesparende maatregelen ad € 70.000 welke in 15 jaar terugbetaald moet worden door de Stichting Boulodrôme. Verder dient de stichting de realisatie van een kantine en keuken voor haar rekening te nemen.

Het Schets Ontwerp (SO) voor de Boulodrôme werd aansluitend uitgewerkt naar een Technisch Ontwerp (TO) ten behoeve van de aanbesteding van het werk. Doorrekening van het TO liet een tekort zien van € 150.000. Daarnaast werd een van de genoemde risico's manifest als gevolg van het advies van de Welstandsmonumenten Commissie inzake afwerking van de buitenzijde van de Boulodrôme. Extra kosten ad. € 150.000. Het totaal verwachte tekort voor de realisatie van de Boulodrôme komt daarmee op ca. € 300.000.

Hoewel door versobering van buitenruimte en gebouw de kosten enigszins kunnen worden teruggedrongen, is dit onvoldoende om de Boulodrôme binnen het bestaande budget te kunnen realiseren. Besparingen door het niet opvolgen van het Welstandsmonumentenadvies, als ook het niet realiseren van een Energie-neutrale Boulodrôme worden niet wenselijk geacht.



Op 10 mei 2016 besluit het college als onderdeel van de Kaderbrief 2016, een extra krediet van € 300.000 te vragen uit het MJIP, ter afdekking van de verwachte meerkosten voor de realisatie van de Boulodrôme.

Omdat uit recente ervaringen is gebleken dat ook de aanbestedingsfase nog voor verrassingen kan zorgen, is gekozen voor aanbesteden met een plafondbedrag en gunning op basis van de laagste prijs. Het plafondbedrag werd vastgesteld door een extern bureau aan de hand van marktconforme prijzen. De kwaliteit werd geborgd door harde en controleerbare minimumeisen in het bestek op te nemen.

Na de gevolgde aanbestedingsprocedure wordt in november 2016 duidelijk dat er geen inschrijvingen zijn. Omdat de openbare aanbesteding niet tot een gunning heeft geleid en de opdracht niet wezenlijk wijzigt, mogen we nu rechtstreeks onderhandelen geschikte lokale marktpartijen. In deze is nu sprake van een procedure van gunning door onderhandelingen zonder voorafgaande mededeling van een aankondiging van een overheidsopdracht.

Slechts indien er geen partijen gevonden kunnen worden die kunnen of willen voldoen aan de gestelde eisen en deze eisen dienen te worden gewijzigd, is sprake van een verplichting tot heraanbesteden van de (wezenlijk) gewijzigde opdracht.

Recentelijk (d.d. 12 januari 2017) zijn de eerste onderhandelingen met een lokaal bedrijf op niets uitgelopen. Het gestelde plafondbedrag werd ruim overschreden. De ingediende begroting werd gecontroleerd door onze externe specialisten.

Hoewel door de aantrekkende markt de materiaalprijzen en uurtarieven wel gestegen zijn (1 tot 3%), verklaart dit niet de grote prijsverschillen tussen de door ons geraamde kosten en de aanbidding. Inmiddels zijn nieuwe contacten gelegd met een aantal lokale marktpartijen die zich op eigen initiatief hebben gemeld. De diverse aanbestedingsprocedures vragen veel tijd, mede doordat adequate ondersteuning vanuit de vakspecialisten niet altijd tijdig kan worden geleverd.

Eind februari 2017 wordt duidelijk of we een marktpartij hebben gevonden met een aanbidding beneden het plafondbedrag. Indien dit niet het geval is, is heroverweging van doel en middelen aan de orde, evenals bestuurlijke besluitvorming.

In 2016 hebben zich ontwikkelingen inzake het eigenbouwerschap voorgedaan, zie paragraaf 2.5.5. Zo wordt de gemeente Maastricht inzake de nieuwbouw Boulodrôme door de belastingdienst als eigenbouwer aangemerkt. Hiervoor zijn in het bestek reeds maatregelen opgenomen. Tevens worden momenteel de verder te nemen maatregelen, de consequenties en de aanbevelingen in beeld gebracht en in de loop van 2017 voorgelegd aan het Directieteam. Voor dit plan is begin 2017 een geactualiseerde risicoanalyse opgesteld. Enkele risico's kunnen momenteel niet gekwantificeerd worden en zijn opgenomen als PM.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|--|
| 1 | budgetoverschrijding door hoge apparaatskosten. |
| 2 | budgetoverschrijding door hogere honoraria en aansluitkosten |
| 3 | gewijzigde staalconstructie leidt mogelijk tot hogere kosten |
| 4 | aanbestedingsrisico |
| 5 | verlopen omgevingsvergunning indien vertraging optreedt |

Het totale risico nieuwbouw Boulodrôme bedraagt op basis van de risicoanalyse € 63.500 + PM. De geactualiseerde opstalexploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening 2016 heeft een sluitende exploitatie. Indien de risico's die als PM zijn gekwantificeerd manifest worden, dan is nadere besluitvorming omtrent de voortgang van het project noodzakelijk.

Samenvatting

| | boekwaarde 31.12.2016 | nog te maken kosten | nog te ontvangen opbrengsten | Risico reële sce- nario | Reëel scenario resultaat (CW) |
|---------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--|
| Nieuwbouw Boulodrome | 0 | 1.030.758 | 1.030.758 | 63.500 + PM | 0 |

5.3.5 MECC INVESTERINGSPLAN

Korte beschrijving

Om een duurzame exploitatie van het MECC (zie ook paragraaf 7.5) voor lange termijn mogelijk te maken, heeft de gemeente in 2015 het private deel van het MECC-vastgoed overgenomen van Annexum en is zij daarmee nu eigenaar van het volledige complex. Met de volledige overname van zowel het vastgoed als de exploitatie ligt het risico 100% bij de gemeente en is de continuïteit van de bedrijfsvoering van het MECC maximaal geborgd. Met deze overname ontstaat investeringsruimte voor het MECC. Die financiële ruimte (becijferd op € 15 mln.) wordt onder meer ingezet voor noodzakelijke verbeteringen en om toekomstgericht te kunnen investeren in de accommodatie en deze aan te laten sluiten bij de ontwikkeling van de Brightlands Maastricht Health Campus (BL-MHC).



Hard nodig, omdat het gebouw gedateerd raakt in gebruik en aantrekkelijkheid. MECC heeft in de loop der tijd een goede (inter)nationale positie verworven met name in de markt voor congressen en beurzen. Dit segment staat wereldwijd op een hoog professioneel niveau en stelt passende eisen aan de venue en stad. Naast "state of the art" auditoria die zijn voorzien van de laatste ontwikkelingen op het gebied van comfort, licht en geluid voor plenaire bijeenkomsten van 500 tot 3000 pax, is ook het klimaat, the look and feel van het gehele complex incl. horecaruimtes en break-out ruimtes / vergaderzalen noodzakelijk. Het MECC voldoet op onderdelen niet meer aan het gewenste niveau van congresorganisatoren. Hierdoor worden pitches met bijv. Amsterdam, Rotterdam en Den Haag maar ook met Glasgow en Gotenburg verloren, omdat deze venues door recente investeringen wel op het gewenste niveau verkeren. Om deze positie te behouden en te versterken zijn een aantal investeringen noodzakelijk.

De keuze, primair voor versterken van de congresmarkt gemotiveerd door MECC vanuit de huidige sterkte en als groeikans, sluit nauw aan met de ambitie (en het belang) van de stad: versterken van het meerdaags (zakelijk) verblijfstoerisme. De accommodatie en voorzieningen zijn gedateerd en er is uitbreiding nodig. De gemeenteraad heeft opdracht gegeven hiertoe een plan uit te werken.

De eerste contouren van het beoogde plan zijn onder regie van het MECC en de gemeente Maastricht opgesteld. Uit die eerste uitwerking is gebleken dat, naast het up to date maken van de accommodatie, er voldoende kansen zijn om nieuwe klanten naar het MECC te halen, op voorwaarde dat de ac-



commodatie op onderdelen ook uitgebreid zal worden. Daarmee kan ook een veel betere aanhaking op BL-MHC gecreëerd worden door aan het Forumplein een meetingpoint voor gebied en campus te ontwikkelen. Eerste berekeningen zijn uitgekomen op een totale investering van € 27,2 mln. (prijspeil 2015). De belangrijkste maatregelen / kosten* bestaan uit:

| | | |
|---|---|---|
| 1 | TEFAF eisen | Opwaarderen entree P3/P4; verbinden Expo Foyer-Zuidhal; Parkeervoorziening pieken |
| 2 | Uitbreiden en vernieuwen congresdeel | Auditorium ; revitaliseren Foyer ; Expo-foyer ; multimedia ; look&feel |
| 3 | Brightlands Meeting Point, nieuwbouw aan Forumplein | Nieuwbouw en uitbreiding expofoyer, vergaderfaciliteiten Horeca en commerciële ruimtes aan Forumplein; breakout rooms (ca. 2.000m2) |
| 4 | Revitaliseren Forumpassage groeivariant | Commerciële ruimtes vervangen en flexibel maken in gebruik en afmeting; verplaatsen trap naar P3 / look&feel |
| 5 | Verbeteren look&feel hallen | Eigentijds maken |
| 6 | Signing MECC (en BL-MHC) | Led walls aan Forumplein en Kennedysingel |

In bovengenoemde maatregelen is door MECC, in nauw overleg met de gemeente Maastricht, een prioritering aangebracht: enerzijds omdat de maatregelen maar in een beperkte periode van het jaar uitgevoerd kunnen worden en er daarom meerdere jaren nodig zijn. Anderzijds om op die wijze een extra risicodekking voor tegenvallers in te bouwen. Het accent op primaire prioriteiten heeft immers financiële gevolgen voor secundaire keuzes en kan dus leiden tot het niet volledig realiseren van het nu beoogde programma.

TEFAF-eisen (ad 1) hebben de hoogste prioriteit, daarna volgen de maatregelen ad 2, 3 en 4, die in samenhang uitgevoerd moeten worden en vooral gericht zijn op het congresdeel, vergaderen, Expo-foyer en relatie MHC, en tot slot de hallen (ad 5) en de Signing (ad 6).

Actualisatie 2016

Eind 2015 heeft het college van B&W de hoofdlijnen en richting van een aantal maatregelen (inclusief taakstellend budget) vastgesteld en opdracht gegeven voor verdere uitwerking en detaillering daarvan die moeten leiden tot een Definitief Investeringsplan MECC. Als eerste vervolgstap richting een concreet planontwerp hebben de gebruiker en de eigenaar van het complex (MECC Maastricht BV en de gemeente Maastricht), vervolgens nauw samengewerkt aan een uitwerking van die eerste verkenning. Het resultaat daarvan is neergelegd in het "Programma van Eisen Investeringsprogramma MECC Maastricht d.d. 1 juli 2016".

Dat PvE is vervolgens belangrijke input geweest bij de selectie voor de architect (en andere adviseurs) die samen het daadwerkelijke ontwerp gaan opstellen. De daarvoor gevolgde niet-openbare Europese



aanbesteding heeft eind november 2016 geleid tot de gunning van de opdracht aan een ontwerpteam dat verantwoordelijk is voor zowel het architectonisch- en interieurontwerp, de elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties, de constructie, brandveiligheid, duurzaamheid, als bouwfysica en akoestiek (zogenaamde *total engineering*). Het team bestaat uit Cepezed (architectuur en interieurontwerp), IMd Raadgevende Ingenieurs (constructie), Nelissen Ingenieursbureau (E&W installaties), DGMR Bouw (bouwfysica en duurzaamheid) en Theateradvies.

Het ontwerpteam is onder andere gekozen op basis van haar ontwerpvisie. Die wordt in de komende maanden uitgewerkt naar een Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp, waarna de plannen besteksgereed worden gemaakt en de aanbesteding van de werkzaamheden zelf kan gaan plaatsvinden. De gemeenteraad zal in dat proces nog worden betrokken. De opwaardering van de parkeerterreinen, welke deel uitmaakt van de afspraken met de TEFAF, zal naar verwachting kort na de bouwvakantie 2017 starten, zodat e.e.a. vóór medio december 2017 is gerealiseerd. De andere onderdelen zullen tot en met 2020 gefaseerd worden uitgevoerd.

In 2016 hebben zich ook ontwikkelingen inzake het eigenbouwerschap voorgedaan, zie paragraaf 2.5.5. Zo wordt de gemeente Maastricht inzake het Investeringsplan MECC als eigenbouwer aange-merkt. Hiervoor zullen in het nog op te stellen bestek maatregelen worden opgenomen. Tevens worden momenteel de verder te nemen maatregelen, de consequenties en de aanbevelingen in beeld gebracht en in de loop van 2017 voorgelegd aan het Directieteam.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|---|
| 1 | De bestaande situatie van de bouw wijkt in werkelijkheid af van wat is gedocumenteerd. |
| 2 | Aanpassingen in nazorgfase/ na ingebruikname object. |
| 3 | Provincie Limburg verstrekt niet (geheel) de benodigde middelen voor de investeringsopgave. |
| 4 | Voorgenomen investeringen in gebouw en/of exploitatie worden (deels) gekwalificeerd als ongeoorloofde staatssteun |
| 5 | Verbouwen met winkel open werkt kostenverhogend ivm overlastbeperkende maatregelen. |

Het totale risico voor het plan MECC Investeringsplan bedraagt op basis van de risicoanalyse € 2.085.000.

De geactualiseerde opstalexplloitatie zoals is opgenomen in de jaarrekening 2016, heeft een sluitende exploitatie.

Samenvatting

| | boekwaarde 31.12.2016 | nog te ma- ken kosten | nog te ontvangen opbrengsten | Risico reële scenario | Reël scenario resultaat (CW) |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| MECC Investeringsplan | 0 | 26.170.868 | 26.170.868 | 2.085.000 | 0 |



5.4 Resultaten en conclusies

| | boekwaarde 31.12.2016 | nog te ma- ken kosten | nog te ontvangen opbrengsten | Risico reële scenario | Reëel scenario resultaat (CW) |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|--|
| Timmerfabriek | 0 | 12.408.140 | 12.408.140 | 1.280.200 + PM | 0 |
| Restauratie Stadhuis | 0 | 4.773.507 | 4.773.507 | 365.000 | 0 |
| Sporthal Geusselt | 0 | 5.549.562 | 5.549.562 | 384.500 | 0 |
| Nieuwbouw Boulodrôme | 0 | 1.030.758 | 1.030.758 | 63.500 + PM | 0 |
| MECC Investeringsplan | 0 | 26.170.868 | 26.170.868 | 2.085.000 +PM | 0 |
| TOTAAL | 0 | 49.932.835 | 49.932.835 | 4.178.200 +PM | 0 |

Voor de bouwprojecten is geen best en worst case scenario doorgerekend en is ook geen benodigde weerstandscapaciteit bepaald. De benodigde weerstandscapaciteit voor de bouwprojecten is gelijk aan het resultaat van het reële scenario en dit is per 31.12.2016 bepaald op nihil. Dit bedrag wordt meegenomen voor het bepalen van de totale benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties en het weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 9).

In deze MPGZ zijn per 01.01.2017 vijf bouwprojecten actief, waarvan het financieel kader is vastgesteld. Het bouwproject MECC Investeringsplan wordt in 2017 nog voorgelegd aan de gemeenteraad. Op basis van de risicoanalyses en ontwikkelingen van het afgelopen jaar zijn toch een aantal trends en aandachtspunten voor de bouwprojecten te benoemen:

1. aanbestedingsrisico
2. mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en apparaatskosten
3. te krappe raming post onvoorzien
4. wijziging wet en regelgeving gelegenheid tot sportbeoefening
5. Eigenbouwerschap, zie paragraaf 2.5.5.

Ad 1 Aanbestedingsrisico

De huidige markt is inmiddels herstellende van de langlopende crisis (die gestart is in 2008) en zo ook de bouw. Dit is te merken aan de inschrijvingsbedragen bij de aanbestedingen. Waren de inschrijvingen de afgelopen jaren vaak (aanzienlijk) lager dan de ramingen, vanaf 2015 is hierin een kentering gekomen. Zo waren in 2015 de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) van de sporthal en de bouwkundige werkzaamheden van het Stadhuis aanzienlijk hoger dan de ramingen, ondanks de opgestelde ramingen voor aanvang van de aanbestedingen door externe bureaus. Echter markteffecten en –verhoudingen maken geen onderdeel uit van een kostenraming.

Naar aanleiding hiervan zijn in 2016 een aantal aanbestedingen opgestart (boulodrôme en Timmerfabriek, onderdeel Muziekgieterij) waarbij gewerkt is met een zogenaamd plafondbedrag. Dit heeft echter geleid tot geen enkele inschrijving voor het project boulodrôme. De aanbesteding van de Muziekgieterij vindt in de loop van maart 2017 plaats.

Dit is een teken dat de markt (redelijk) verzadigd is. Het inschakelen van externe bureaus geeft blijkbaar niet voldoende borging.

De verwachting is dat in de eerste helft 2018 de bouwkundige aanbesteding van het investeringsplan MECC zal plaatsvinden. Inmiddels is reeds een extern bouwkundig adviseur ingeschakeld voor het toetsen van de kostenramingen die door de architect worden opgesteld. Tijdens de verdere uitwerking van het ontwerp (DO en TO) zal een aandachtspunt zijn hoe dit voor het Investeringsplan MECC kan worden voorkomen.

Ad 2 Mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en apparaatskosten



Deze kosten worden geraamd bij het vaststelling van de opstalexploitatie. Vaak is het budget al eerder bepaald en vastgelegd (bij de programmabegroting o.d.), waarbij te weinig of nauwelijks rekening is gehouden met de interne apparaatskosten (zoals bijvoorbeeld bij het bepalen van het budget voor de Boulodrôme). Hierdoor kan het voorkomen dat al een budgetoverschrijding aan de orde is voordat de ontwerpfase is afgerond.

Om dit te voorkomen is het zaak dat in een vroeg stadium, de initiatieffase, reeds voldoende rekening gehouden wordt met apparaatskosten. Voor het investeringsplan MECC is deze aanbeveling meegenomen in het budget.

Natuurlijk kunnen er ook andere tegenvallers in de apparaatskosten zijn gedurende het project, waarbij de oorzaak gezocht kan worden in:

- langere looptijd project dan gepland, bijvoorbeeld bij een tegenvallende aanbesteding zoals de Sporthal of stagnatie tijdens de uitvoering (bijvoorbeeld asbest bij de Timmerfabriek);
- onverwachte complicaties of omstandigheden die extra onderzoek of mankracht vergen, bijvoorbeeld extra asbestonderzoek bij de Timmerfabriek;
- de complexiteit van de projecten vraagt een steeds grotere of meer specialistische deskundigheid van zowel de medewerkers als de externe bureaus;
- het aanbrengen van wijzigingen in de projectscope / -plan / -ontwerp als gevolg van de inbreng van nieuwe ambities en elementen (bijvoorbeeld bij de Boulodrôme).

Ad 3 te krappe raming post onvoorzien

Het valt op dat in een aantal projecten de post onvoorzien de sluitpost is bij het opstellen van de raming. Hierdoor wordt deze post onvoorzien vaak te krap begroot. Ook de bepaling en vaststelling van de budgetten voordat er een kostenraming is opgesteld, werkt dit in de hand (dit heeft zich in vorig jaar bijvoorbeeld voorgedaan bij het project Boulodrôme).

De oplossing kan zijn dat budgetten pas worden bepaald en vastgesteld nadat er een kostenraming is opgesteld, waarbij de post onvoorzien in deze kostenraming gerelateerd is aan de fase waarin het project zich ten tijde van de kostenraming bevindt. Een andere mogelijkheid is vooraf een risicoanalyse uit te voeren en het risicobedrag van deze risicoanalyse als post onvoorzien op te nemen.

Ad 4 wijziging wet en regelgeving gelegenheid tot sportbeoefening

Heden is het geven van gelegenheid tot sportbeoefening, waarbij de exploitant een aantal aanvullende diensten verleent (beheer, schoonmaak, beveiliging, etc.) en tevens sportattributen (toestellen, ballen, doelen, etc.) ter beschikking stelt, belast met het verlaagde btw-tarief. Dit betekent dat bij het opteren van belaste (ver)huur, de btw over de voorinvesteringen en de exploitatiekosten kan worden verrekend. Bij de nieuwbouw van de sporthal Geusselt en de boulodrôme wordt de btw over de voorinvesteringen (grotendeels) verrekend, waarbij in de toekomstige huurovereenkomsten is opgenomen dat de exploitanten dan ook (deels) gaan opteren voor belaste huur. Er zijn echter aanwijzingen dat men voornemens is deze wetgeving wil wijzigen. Dit zou kunnen betekenen dat mogelijk in de toekomst niet meer geopteerd kan worden voor belaste (ver)huur van sportaccommodaties, waardoor ook de btw over de voorinvesteringen en exploitatiekosten niet meer verrekenbaar is. Dit kan een extra kostenpost op de investeringen opleveren van maximaal 21% (afhankelijk van welk percentage verrekenbaar is, zo is nu bij de sporthal 58% van 21% verrekenbaar, maar bij de boulodrôme is de gehele btw momenteel verrekenbaar).

In de risicoanalyse van de sporthal en de boulodrôme is vooralsnog geen rekening gehouden met een mogelijke wetswijziging hieromtrent.

Ad 5 Eigenbouwerschap

In paragraaf 2.5.5. is het eigenbouwerschap toegelicht. In deze paragraaf is aangegeven dat in overleg met de fiscaal adviseur van de gemeente, geconcludeerd is dat de gemeente inzake de volgende plannen als eigenbouwer wordt aangemerkt:

- Timmerfabriek – plandeel Muziekgieterij;



- Nieuwbouw boulodrôme
- Investeringsplan MECC

Voor de eerste twee plannen zijn in het bestek reeds maatregelen opgenomen. Het Investeringsplan MECC bevindt zich naar verwachting in de loop van 2017 in de besteksfase.

De verdere te nemen maatregelen, evenals de consequenties voor de organisatie en de acties die hierbij genomen moeten worden, zullen worden opgenomen in de op te stellen notitie die naar verwachting medio 2017 zal worden voorgelegd aan het Directieteam.

Van alle nieuwe plannen die betrekking hebben op 'werken van stoffelijke aard', zal de gemeente moeten checken of zij aangemerkt kan worden als eigenbouwer.



6. OVERIGE PROJECTEN ONTWIKKELING

6.1 Inleiding

Als gevolg van de gewijzigde BBV (zie paragraaf 2.5.2), is de indeling van de projecten voor de MPG 2016 gewijzigd ten opzichte van de vorige MPG's. De categorie 'Plannen in ontwikkeling' (NIEGG) is komen te vervallen. Daarvoor in de plaats gekomen is de categorie 'Overige projecten Ontwikkeling', zijnde alle gemeentelijke projecten waarbij de financiële verantwoording bij Ontwikkeling ligt, die niet gecategoriseerd kunnen worden als BIE, Grondexploitatiewetinitiatief of bouwproject. Op basis van de nieuwe BBV is deze categorie weer onderverdeeld in een aantal subcategorieën:

7. Materiële vaste activa (MVA), paragraaf 6.3.1
8. Onderhanden werk (OHW), paragraaf 6.3.2

Ten slotte zijn ook de plannen die per 31.12.2016 zijn afgesloten en onder één van de bovenstaande subcategorieën vallen, kort aangestipt (paragraaf 6.3.3).

De voormalige Plannen in ontwikkeling, dit waren alle plannen bouwgrondexploitatie waarvan het programmatisch en financieel kader (nog) NIET bestuurlijk is vastgesteld, maar wel bestuurlijke instemming hebben, zijn nu opgenomen als MVA, zie paragraaf 6.3.2. Voorwaarde op basis van de nieuwe BBV is wel dat de voorbereidingskosten van deze plannen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan. Na 5 jaar moeten deze kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie (BIE), dan wel worden afgeboekt ten laste van het resultaat. Deze plannen 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. initiatiefase
2. plandefinitiefase
3. ontwerfase
4. uitvoeringsfase
5. beheersfase

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 binnen MVA 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 deze plannen is wel via een door het bestuur vastgesteld voorbereidingskrediet of bestuurlijke toestemming om gebruik te maken van het pro actieve verwervingskrediet.

De plannen die gekwalificeerd zijn als OHW, paragraaf 6.3.3, hebben wel (deels) een vastgesteld financieel kader, maar betreffen geen BIE (geen gronduitgifte aan de orde) en geen bouwproject (geen opstalrealisatie aan de orde).

In dit hoofdstuk worden per plan de volgende onderdelen benoemd:

- toelichting plannen en de resultaten van de risicodoorrekening;
- de toprisico's van de plannen;
- de resultaten en conclusies.



6.2 Uitgangspunten

Voor deze plannen zijn in het kader van deze MPGK 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 voor wat betreft de MVA.

Van alle plannen is een globale inventarisatie gedaan naar de potentiële risico's op basis van de huidige stand van zaken. Omdat deze plannen of nog geen vastgesteld financieel kader hebben (MVA) en hiermee dus ook nog geen vast omlijnd te realiseren programma kennen, of geen gronduitgifte aan de orde is (OHV), worden van deze plannen geen drie scenario's doorgerekend.

De risicoanalyse van deze plannen 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 de MVA, een post onvoorzien (en risico) worden opgenomen, 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 MPGK.

6.3 Toelichting, resultaten en top risico's projecten

6.3.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA (MVA)

6.3.1.1 Oud Wyck - Palace

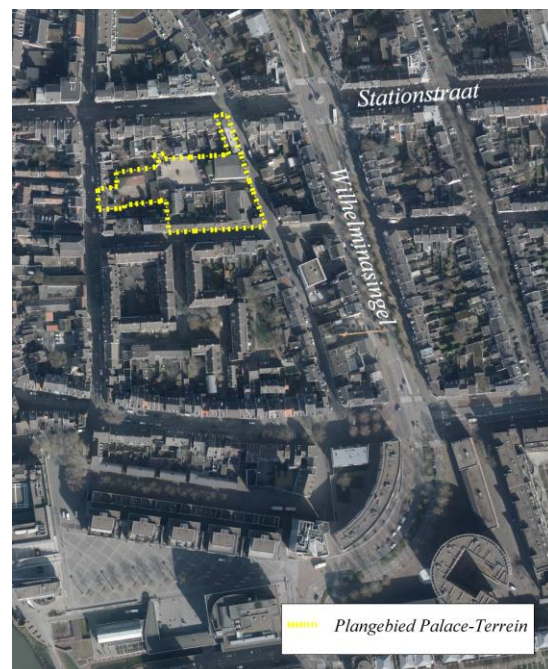
Korte beschrijving

Het plan omvat de herontwikkeling van het gebied tussen de Wycker Brugstraat, Lage Barakken, Bourgognestraat en Wycker Grachtstraat met als programma: hotel (71 kamers) in combinatie met 37 hotelappartementen, wellness voorziening, een ondergrondse parkeergarage en 6 vrijstaande woningen.

Actualisatie 2016

Door het vestigen van de WVG, heeft de gemeente sinds 2001 nagenoeg alle benodigde panden in eigendom verworven.

Na geruime tijd van onderhandeling is de gemeente per 22.04.2016 een intentieovereenkomst aangegaan met de initiatiefnemer en ontwikkelaar van het plan. De intentieovereenkomst gaat uit van een stappenplan. In samenwerking met de ontwikkelaar wordt gewerkt aan de afgesproken 'stappen'. Het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan (incl. realisatieovereenkomst), komt in de 1^e helft van 2017 aan de orde. Er is sprake van vertraging, maar met de nu voorliggende afspraken ligt er een





goede basis om tot ontwikkeling te komen. Indien het alsnog niet tot een realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar komt, dan zijn er de volgende mogelijkheden:

1. er kan actief gezocht worden naar 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). Op basis van taxaties uit het verleden is de verwachting dat de marktwaarde van de betreffende 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 er ook kosten doorlopen totdat de verkoop van alle panden is gerealiseerd. De boekwaarde wordt jaarlijks met deze kosten verhoogd. Dit is echter niet oneindig mogelijk.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|---|
| 1 | Doorlopen van de jaarlijks terugkerende kosten bij niet komen tot realisatieovereenkomst met de huidige ontwikkelaar. |
| 2 | Kosten bouwrijp maken kunnen hoger uitvallen als gevolg van bodemsanering en/of archeologie |

Het totale risico voor Oud Wyck Palace op basis van de risicoanalyse bedraagt € 180.000 + PM.

6.3.1.2 Dousberg

Korte omschrijving

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 oplevering van fase 1 van de in totaal 240 te realiseren recreatiewoningen heeft in juni 2016 plaatsgevonden. 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 is ontbonden. Resterend nog de ontwikkeling van de zwembadlocatie (15.000 m²).



De zwembadlocatie wordt hoogstwaarschijnlijk verkocht aan drie partijen die een leisure concept willen uitbreiden / realiseren. Hiermee zal er sprake zijn van een vrijwel sluitende grondexploitatie. In 2017 neemt de gemeente de Dousbergweg over als openbare weg. De Dousbergweg maakt onderdeel uit van de gemeentelijke Wegenlegger.

Actualisatie 2016

In 2016 is de partij die een binnenspeeltuin zou realiseren op het braakliggend terrein van het voormalige zwembad, afgehaakt. Deze partij zou 2.300 m² grond afnemen. Een resterend deel, na aftrek van het door de golf te kopen perceel (8.150 m²), zou door de drie betrokken partijen (de binnenspeeltuin, de golf en de recreatiewoningen) ieder voor een derde, afgenomen worden.



De partij van de recreatiewoningen wil het perceel bedoeld voor de binnenspeeltuin overnemen, onder de voorwaarde dat er 15 recreatiewoningen extra gebouwd mogen worden. De resterende partijen hebben de intentie om in 2017 de overeenkomst te sluiten. Hiertoe zal een hernieuwde taxatie plaatsvinden.

Voor het plan Dousberg is op grond van voorgaande, vooralsnog geen risicoanalyse uitgevoerd. Het totale risico voor het plan Dousberg bedraagt dan ook PM.

6.3.1.3 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 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 verplaatsers 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 aanzet 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. Vooralsnog is deze locatie bestemd voor de vestiging van tijdelijke functies en eventuele bedrijfsverplaatsingen uit Maastricht-West.

Wanneer gekeken wordt naar de huidige (ultimo 2016) 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 biedt, is de verwachting dat tot ook 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 gegeven en daarmee vrij beschikbaar uiterlijk eind 2016 indien nodig. De gronden zijn afgeboekt tot agrarische waarde.

Dit 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 2016 heeft het college ingestemd met een haalbaarheidsonderzoek inzake een zonnepanelenpark. In 2017 wordt de haalbaarheid verder onderzocht; zowel ruimtelijk als financieel. In 2017 worden de plannen ook gepresenteerd in de buurten. Dan zal blijken of er ook draagvlak onder de bevolking te vinden is.

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.

6.3.1.4 Jojohaven Autarkwoningen

Korte beschrijving

Het plan Belvédère Haven fase 2 is niet tot uitvoering gekomen, met name vanwege de weggezakte vraag naar (gestapelde) woningen.

In 2014 is een initiatiefplan ontwikkeld voor zogenaamde autarkwoningen. Dit zijn drijvende woningen die (nagenoeg) energieneutraal zijn en (zo veel mogelijk) onafhankelijk zijn van nutsvoorzieningen.

Dit plan bleek economisch niet uitvoerbaar.

In 2016 is een nieuw plan ontwikkeld voor de realisatie van 42 grondgebonden woningen. Aan de initiatiefnemer heeft tot 1 juli 2017 de tijd om de haalbaarheid aan te tonen voor zowel de ontwikkelaar als de gemeente.

Risico's:

Voor het aangepaste plan Jojohaven is nog geen risicoanalyse uitgevoerd. Voornamelijk beperkt het risico van de gemeente zich tot de ambtelijke kosten bij de haalbaarheidstudie. Deze worden nog gedekt uit een door de ontwikkelaar betaald voorschot op de vergoeding van de ambtelijke kosten. De inzet van de gemeente is minimaal het en de ontwikkelaar dient de haalbaarheid aan te tonen voor 1 juli 2017. Het risico voor de gemeente is dus nog "nihil". Pas na grondlevering is er een risico met betrekking tot de kosten van de aan te leggen infrastructuur. De boekwaarde is negatief vanwege indertijd verleende subsidies van Rijk en provincie en afboeking van historische kosten door de WOM Belvédère. Voorlopig is het totale





risico van het plan Jojohaven Autarkwoningen gesteld op PM. Zaken die van belang zijn voor de haalbaarheid van het plan zijn:

- de kosten van bodemsanering resp. afzet van "gebiedseigen grond" in Belvédère (actie ontwikkelaar/gemeente)
- de mogelijkheid om de waterwoningen te situeren boven de sterk verontreinigde onderwaterbodem (bestemmingsplan; omgevingsvergunning; levering kavel) (actie gemeente en ontwikkelaar)
- de ladder voor duurzame verstedelijking (actie ontwikkelaar)
- de verdeling van kosten over gemeente en ontwikkelaar in relatie tot een marktconforme grondprijs (actie ontwikkelaar/gemeente).

6.3.1.5 Resultaten MVA

| | Reële risico inschatting | Boekwaarde per 31.12.2016 geboekt naar balans |
|------------------------------|--------------------------|---|
| Oud Wyck – Palace | 180.000 + PM | |
| Dousberg | PM | |
| Lanakerveld Bedrijventerrein | 0 | |
| Jojohaven - Autarkwoningen | 0 | |
| TOTAAL | 180.000 + PM | 3.414.875 |

De MVA hebben nog geen vastgesteld financieel kader en beschikken nog niet over een post onvoorziën. Ook zijn er nog geen best en worst case scenario doorerekend voor de MVA. De benodigde weerstandscapaciteit voor deze plannen is dan ook gelijk aan de reële risico inschatting en bedraagt € 180.000 + PM.

6.3.2 ONDERHANDEN WERK (OHW)

6.3.2.1 Brightlands MHC Plandeel 1

Zoals reeds aangeven in paragraaf 3.3.2 wordt het gebied Randwyck in de Structuurvisie Maastricht 2030 aange-merkt 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. Het huidige Randwyck voldoet niet aan de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden die onontbeerlijk zijn voor het creëren van een stimulerende omgeving die bewust is ingericht op de fundamentele waarden zoals openheid, mogelijkheden tot ontmoeting en communityvorming. De betrokken partijen in het gebied hebben zich dat ook gerealiseerd en hebben daarom vanaf najaar 2012 een gezamenlijk traject ingezet dat ultimo 2014 heeft geleid tot de vaststelling van een nieuw ruimtelijk plan voor het





gebied, de nieuwe Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus.

Die nieuwe Structuurvisie omvat een overallvisie op de ruimtelijke en functionele gebiedsontwikkeling voor de lange termijn, vertaald in een schetsontwerp. Vanwege de omvang van het volledige plangebied wordt in deelgebieden gewerkt. Het eerste deelgebied, Plandeel 1, is de openbare infrastructuur in het toekomstige hart van het gebied. Dat hart wordt cruciaal beschouwd voor het realiseren van de nieuwe gebiedsidentiteit, en de gebiedspartners willen dat dan ook met voorrang fors opwaarderen. Daarom geeft de Structuurvisie ook al een verdere uitwerking voor de eerste fase van Plandeel 1, in de vorm van een Voorlopig Ontwerp.

Omdat geen der gebiedspartners over voldoende capaciteit (tijd en/of deskundigheid) beschikte om de betreffende ontwerpwerkzaamheden zelf uit te voeren, heeft – op basis van een Europese aanbesteding - de “doorvertaling” van het voorliggende VO in aanbestedingsgerede stukken plaatsgevonden met inschakeling van een derde, Arcadis. De definitieve gunning van die opdracht heeft - na vaststelling van de Realisatie- en exploitatieovereenkomst door de Stuurgroep - eind december 2015 plaatsgevonden. De vaststelling van die overeenkomst kan worden gezien als startpunt voor het in exploitatie nemen van het Plandeel 1.

Actualisatie 2016

Een groot deel van 2016 heeft in het teken gestaan van de nadere uitwerking van het voorliggende Voorlopig Ontwerp tot een financieel, ruimtelijk en maatschappelijk realiseerbaar definitief ontwerp (DO). In december 2016 is dat DO door de gezamenlijke gebiedspartners via de Stuurgroep vastgesteld. Vanaf begin 2017 wordt het DO doorvertaald tot een bestek (met bijbehorende bestekstekeningen), waarna op basis van die aanbestedingsgerede stukken medio dit jaar de uitvraag plaats zal vinden bij marktpartijen die het plan vanaf eind 2017/begin 2018 daadwerkelijk – waarschijnlijk in fasen - kunnen realiseren.

Door de drie gebiedspartners is een gezamenlijk, taakstellend budget voor Plandeel 1 overeengekomen, waarbij elke partij maximaal € 2,8 mln. bijdraagt. Die bijdrage is in de gemeentelijke begroting voorzien. Uitgezonderd hierbij zijn de aanlegkosten van de nieuwe waterpartij. Deze kosten worden separaat volledig betaald door de gemeente middels een bijdrage uit het rioolfonds. Voor de apparaatskosten is taakstellend een maximumbedrag overeengekomen, waarvoor uitsluitend de gemeente het risico draagt. Betreft daarmee geen toprisico voor het project zelf.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|---|
| 1 | Uitvoeringsrisico tijdens werkzaamheden |
| 2 | Reservering budget perceel 2 (herinrichting Forumplein) is niet voldoende |
| 3 | Bij aanbesteding aannemer niet binnen geraamde budget |
| 4 | Stagnatie door onvoorzienbare ontwikkelingen/inzichten bij de gebiedspartners |

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risico-analyse bedraagt € 1.312.000.

Reële scenario

Het reële scenario betreft de doorrekening van het project zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2016. Het reële scenario omvat een sluitend plan. De bijdragen van de overige twee partijen worden jaarlijks geïnd (zijnde twee maal een derde van de in het betreffende jaar gemaakte kosten). Op dit plan zijn geen rentekosten van toepassing, aangezien dit plan conform de nieuwe BBV niet wordt aangemerkt als een BIE (Bouwgrond In Exploitatie).



Het feit dat Plandeel 1 alleen de aanleg van openbare infrastructuur betreft tegen een taakstellend budget, jaarlijks de gemaakte kosten door de drie partijen worden bijgedragen en er geen gronduitgiftes aan de orde zijn, maakt het overbodig om voor Plandeel de scenario's door te rekenen. Ook de benodigde weerstandscapaciteit is voor dit plan niet apart bepaald en wordt voor per 01.01.2017 voor het plan BL MHC – Plandeel 1 op nihil gezet.

Voor het onderdeel water is een aparte doorrekening opgesteld. Dit deelplan omvat een uitsluitend gemeentelijke dekking middels een bijdrage uit het rioolfonds. Voor dit plan is nog geen aparte risicoanalyse opgesteld. De risicoanalyse zal in 2017 alsnog worden opgesteld. Het reële scenario omvat een sluitend plan. Ook van dit deelplan worden, om dezelfde redenen als plandeel 1, geen scenario's doorgerekend en wordt de benodigde weerstandscapaciteit niet apart bepaald, maar op nihil gezet.

Samenvatting

| Omschrijving | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|---------------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------|----------------|
| BL MHC – Plandeel 1 | 8.065.683 | 8.132.113 | 1.312.000 | 0 |
| BL MHC – Plandeel 1 water | 1.468.990 | 1.576.503 | PM | 0 |

6.3.2.2 Herontwikkeling Heer – Scharn

Korte beschrijving

Het plangebied Heer Scharn omvat de buurten Heer en Scharn. De herontwikkeling van dit gebied krijgt vorm door middel van een tiental deelplannen, gebundeld in het programma "Heer en Meester". Het betreft plannen voor verbetering opvangcapaciteit water, herinrichting openbare ruimte, renovatie en vervanging van delen van de woningvoorraad sociale huur en verbetering van voorzieningenniveau.

De "carrousel" van projecten begint bij de noodzaak van het aanleggen van een ondergronds wateropvangbassin op het Petrus Bandenplein. Daarvoor moet de sportzaal op het plein worden gesloopt alsook de 20 duplexwoningen van Maasvallei. Na aanleg van de watervoorziening wordt het maaiveld heringericht als een groene ruimte/buurtpark. Maasvallei werkt mee aan deze herinrichting onder voorwaarde dat er een alternatieve bouwlocatie wordt gevonden voor de af te stoten duplexwoningen en de in het verleden gedwongen verkoop van de gemeenteflat ten behoeve van de ondertunneling van de N-2.

De twee voetbalvelden aan de Demertstraat zijn aangewezen als reserve ontwikkellocaties voor Avenue 2. Op z'n vroegst zal deze locatie in 2026 ontwikkeld worden. De RKSv Heer bespeelt deze velden met de jeugdafdeling. De hoofdvestiging van deze vereniging is gesitueerd aan de Laan in den Drink. De vereniging streeft er al tientallen jaren naar om op één locatie de verenigingsactiviteiten uit te voeren. De oorspronkelijke bedoeling van het accommodatiebeleid buitensport is om de voetbalverenigingen van Scharn en Heer te bundelen in het nieuwe buitensportcomplex aan de Bemelerweg. Dit lukt niet omdat er te weinig ruimte is voor beide verenigingen en bovendien maakt de Flora- en Faunawet alle uitbreiding juridisch onmogelijk. Een concentratie van de RKSv Heer aan de Laan in den Drink blijft op termijn als enige optie over. Gekozen wordt om die concentratie nu reeds te realiseren, mede in het licht van de mogelijkheid een provinciale bijdrage te krijgen voor deze verplaatsing.

De locatie de Burght, eigendom van aannemer Jongen, omvat de voormalige tennisvelden en bijbehorend gebouw. De eigenaar wil deze locatie ontwikkelen met zorgwoningen en het niet noodzakelijke deel van het terrein overdoen aan de gemeente als openbare ruimte. De tennisvelden zijn al jaren niet meer in gebruik en bieden een desolate aanblik.



Verder omvat het programma Heer en Meester veelal vervangende nieuwbouwprojecten van Maasvallei en de uitbreiding en opwaardering van winkelcentrum de Leim met 2300 m² commerciële ruimte en 24 appartementen in de sociale huur.

Om dit programma te kunnen realiseren is een bijdrage geleverd door het rioolfonds en heeft de provincie een subsidie toegezegd. Die provinciale bijdrage heeft betrekking op de verplaatsing van RKSv Heer, de verwerving van de overtollige terreinen van de Burght en de herinrichting daarvan en een bijdrage in de aanleg van kunstgras aan de Laan in den Drink

Actualisatie 2016

Het winkelcentrum de Leim is uitgebreid en opgewaardeerd. Er is een start gemaakt met de aanleg van de wateropvangvoorziening op het plein. De gesprekken met de omwonenden over de herinrichting van het maaiveld Petrus Bandenplein zijn afgerond. De scoutingvereniging Sint Anne is momenteel gehuisvest in het pand Sterre der Zeestraat. De scouting zit veel te krap wat ondermeer blijkt uit de containers en bijbouwsels die rondom de huidige huisvesting zijn geplaatst. De kinderopvang die ook in hetzelfde gebouw ondergebracht is, heeft ook ruimtegebruik. Scouting wil verhuizen naar de kantine behorende bij de voetbalvelden Akersteenweg en maakt daarmee ruimte vrij voor de kinderopvang. Het kantine gebouw aan de Akersteenweg zou aanvankelijk gesloopt worden. Samen met de omwonenden en de scouting wordt gezocht naar een totale herinrichting van de voetbalvelden.

Het meest westelijke veld aan de Demertstraat is tijdelijk ingericht als een parkeervoorziening ten behoeve van de piekmomenten van het Mecc Na de oplevering van de kunstgrasvelden aan de Laan in den Drink, komt de hele locatie voetbalvelden Demertstraat vrij. Het is de verwachting dat ook het tweede veld ingericht wordt als parkeervoorziening ten behoeve van het Mecc. Met de omwonenden start het overleg over het medegebruik van deze voorziening.

Toprisico's

Omschrijving risico

- 1 De provinciale bijdrage wordt niet gecontinueerd waardoor er geen sluitende exploitatie mogelijk is voor het bouwplan van Maasvallei aan de Groene Loper/N2. Maasvallei zal dan de duplexwoningen Petrus Bandenplein niet om niet inbrengen in de planexploitatie. De maaiveldinrichting moet dan opnieuw aangepast worden en de buffercapaciteit van hemelwater op maaiveld (Wadi's) zal afnemen met ± 10%. Tot slot zal de doelstelling mbt vergroening en klimaatadaptatie niet gehaald worden.

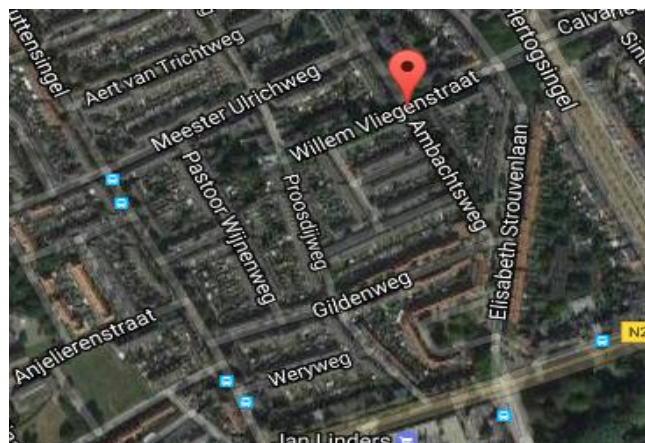
Het totale risico voor de herontwikkeling Heer – Scharn is op basis van de risicoanalyse PM.

6.3.2.3 Blauwe Loper

Korte beschrijving

De Blauwe Loper is een langzaam verkeersverbinding voor fietsers en voetgangers die de verschillende delen van de wijk Mariaberg verbindt met elkaar en met de binnenstad.

Het plangebied van de Blauwe Loper behelst de deelbuurt Blauworp en met name het gebied tussen de Willem Vliegenstraat en de Asterstraat. Eind 2013 is voor de buurt Mariaberg 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. Hierin was de ambitie van De Blauwe Loper opgenomen.

Actualisatie 2016

In december 2016 is de herstructurering stadsbreed herijkt. In deze herijking is ook de realisatie van de Blauwe Loper opgenomen. In januari 2017 is de financiële haalbaarheid mede geborgd door steun van de provincie middels een subsidie (van de provincie) in het kader van Stedelijke Vernieuwing. Het resterend bedrag wordt voorzien vanuit de herijking herstructurering.

Eerste stap is de verwerving van een pand van Mondriaan, waar na aankondiging van verkoop al een optie op is genomen. In Blauwdorp is het merendeel van de woningen van Servatius.

Gekoppeld aan realisatie van de Blauwe Loper werkt Servatius aan een sloop/nieuwbouw plan en een renovatieplan voor ruim 200 woningen in Blauwdorp. Verwachting is dat hierover in Q2 2017 besluitvorming bij Servatius plaatsvindt. Daarna kan ook feitelijk worden gestart met de voorbereiding van de realisatie van de Blauwe Loper. Het sociale spoor in Mariaberg wordt ook voortgezet. Gekoppeld aan de aanpak van Blauwdorp en realisatie van de Blauwe Loper wordt een sociale aanpak uitgewerkt, in samenwerking met partners, bewoners en provincie.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|---|
| 1 | Verwervingskosten vallen hoger uit |
| 2 | Planaanpassing of tegenvallende aanbestedingsresultaten leiden tot hogere kosten |
| 3 | Terugtrekken ontwikkelaar waardoor plan later of slechts gedeeltelijk kan worden gerealiseerd |
| 4 | Verliezen draagvlak bewoners |

Het totale risico voor de Blauwe Loper is op basis van de risicoanalyse € 550.000 + PM.

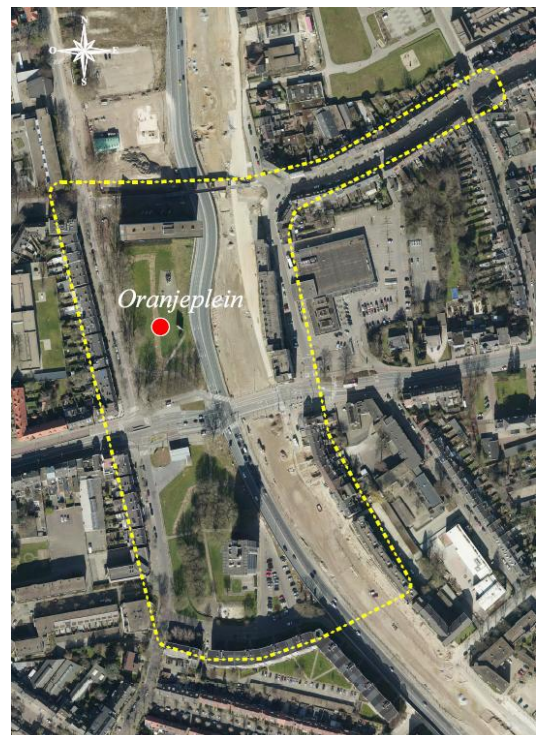
6.3.2.4 Oranjeplein / Koningsplein

Korte beschrijving

Maastricht werkt vanaf halverwege de jaren negentig aan de herstructurering van na-oorlogse wijken (sloop/nieuwbouw en renovatie van woningen, verbetering van openbare ruimte en voorzieningen). Dit is gebeurd aan de hand van buurtplannen, BOP's en WOP's die allemaal zijn opgesteld in samenspraak met omwonenden via een interactief proces en door raad zijn vastgesteld. Zo ook het wijkontwikkelingsplan Wittevrouwenveld en Wyckerpoort (WOP, 2010)

Verschillende ontwikkelingen (o.a. nieuwe woningwet, gewijzigde rol corporaties) zijn aanleiding om de lopende herstructurering te herijken a.d.h.v. de volgende door de raad vastgestelde uitgangspunten:

- Focus op maatregelen die in 2016 t/m 2020 worden uitgevoerd als onderdeel van een BOP/WOP
- Aansluiten bij plekken waar de corporaties nog investeren en daarbij prioriteit geven aan:





- Investerings die bijdragen aan de gewenste ontwikkeling van woonmilieu
- Investerings die bijdragen aan versterken ontmoetingsplekken
- Indien de corporaties voorgenomen plannen en investeringen niet voortzetten dan ook de investering van de gemeente heroverwegen

In november 2014 (nota d.d. 12.11.2014 “Integrale planontwikkeling Maastricht-Centrum-Oost; nieuwbouw AH Scharnerweg; renovatie Gemeenteflat; herinrichting Oranjeplein/Koningsplein”), werd het college gevraagd om o.a. in te stemmen met de voorgestelde, gecombineerde planontwikkeling. Hierbij was sprake van een co-designconstructie.

Het huidige door de A2 verkeersmassa gedomineerde, passieve ‘kijkgroen’ maakt plaats voor een levendig park dat deels geschikt is voor een actief (stedelijk) gebruik. Het nieuwe stadspark kan daarmee ook onderdeel gaan vormen van het stedelijke evenementenbeleid.

Door de Gemeente Maastricht is – in het kader van burgerparticipatie- een groep omwonenden uitgenodigd om mee te denken over, vorm te geven aan en wensen kenbaar te maken voor de inrichting van het Oranje- en Koningsplein. Deze uitdaging is enthousiast en met veel energie opgepakt binnen de daartoe opgerichte klankbordgroep. Het beoogde gemeentelijke budget is echter alleen voldoende voor basis 'grijs en groen', terwijl de behoeften van de omwonenden verder reiken.

De droom van de omwonenden is het gebied te veranderen in een groen stadspark voor Maastricht-Oost dat de wijken, die sinds 1959 van elkaar gescheiden waren, weer met elkaar kan verbinden en waarin ruimte is voor verschillende functies zoals ontmoeten, wandelen, sporten, spelen en recreëren. Voor deze ambitie is een stevig draagvlak in de buurt. Om deze ambitie te verwezenlijken en te verduurzamen is door bewoners de Stichting Stadspark Maastricht-Oost opgericht.

Van belang is het gegeven dat begeleiding van participatietrajecten leidt tot significant hogere plankosten (apparaatskosten) in relatie tot meer traditionele reguliere trajecten.

D.d. 13 december 2016 gaat de raad akkoord met nieuwe afspraken voor Buurt en Wijkontwikkelingsplannen en de herverdeling van middelen die reeds beschikbaar waren voor de herstructurering. In totaal werd het beschikbare budget voor de herinrichting van Scharnerweg, Koningsplein, Oranjeplein en Frankenstraat vastgesteld op ca. € 1,1 mln.

Vrijdag 17 januari 2017 start de aanbestedingsprocedure “Grijs en Groen”, leidend tot definitieve gunning eind maart 2017. Gezamenlijk met AV2 wordt in april gestart met de aanleg van de rotonde en de herinrichting van de Scharnerweg met een middeneiland. Beide pleinen worden in de loop van 2017 vrijgespeeld en ingericht waarbij de materiaalkeuze aansluit op de Groene Loper. Ook bij de herinrichting van eerste deel van de Frankenstraat wordt aangesloten op de materiaalkeuze van de Groene Loper (trottoirs en parkeervakken worden voorzien van gebakken klinkers). Oplevering begin 2018.

De Stichting Stadspark Maastricht-Oost is voornemens in 2017 ca. € 400.000 binnen te halen via fundraising.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|--|
| 1 | Niet voorziene apparaatskosten in verband met intensieve participatietraject |
| 2 | Aanbestedingsprocedure |
| 3 | Aannemer kan niet starten / doorgaan met werkzaamheden |

Het totale risico voor het plan Koningsplein is op basis van de risicoanalyse € 70.000 + PM. Voortgangs- en aanbestedingsrisico's kunnen op dit moment nog niet gekwantificeerd worden en zijn opgenomen als PM.



6.3.2.6 Resultaten OHW

| | Reële risico inschatting | Benodigde weerstandscapaciteit | Boekwaarde per 31.12.2016 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| BL – MHC plandeel 1 incl .water | 1.312.000 + PM | 0 | |
| Herontwikkeling Heer - Scharn | PM | PM | |
| Blauwe Loper | 550.000 + PM | 0 | |
| Oranjeplein / Koningsplein | 70.000 + PM | 0 | |
| TOTAAL | 1.932.000+ PM | PM | 68.943 |

De plannen binnen OHW hebben een vastgesteld financieel kader dan wel een vastgesteld voorbereidingskrediet met uitzondering van Heer – Scharn. De benodigde weerstandscapaciteit voor dit plan is dan ook gelijk aan de reële risico inschatting en bedraagt PM.

6.3.3 AFGESLOTEN PLANNEN PER 31-12-2016

6.3.3.1 Biesland - Cannerweg

Korte beschrijving

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 aangekocht, 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.



De drie woningen zijn in 2015 aan de ontwikkelaar geleverd. De ontwikkelaar is inmiddels gestart met de verbouwwerkzaamheden van de studentenwoningen. In 2015 zijn de woningen Cannerweg 8, 10 en 14 verkocht.

In 2016 zijn de studenteneenheden en de detailhandel opgeleverd en in gebruik genomen. De woningen Cannerweg 2, 4, 6 en 12 zijn in 2016 openbaar verkocht en zijn eind 2016 / begin 2017 in eigendom overgedragen.

Het plan is dan ook per 31.12.2016 afgesloten.

6.4 Resultaten en conclusies

| | | reële risico inschatting | Benodigde weerstandscapaciteit | Boekwaarde 31.12.2016 (voor MVA geboekt naar balans) |
|-------|------------------------------|--------------------------|--------------------------------|--|
| 6.3.1 | Materiële vaste activa (MVA) | 180.000 + PM | 180.000 + PM | 3.414.875 |
| 6.3.2 | OnderHanden Werk (OHW) | 1.932.000 + PM | PM | 68.943 |
| 6.3.3 | Afgesloten plannen | 0 | 0 | 0 |
| | TOTAAL | 2.112.000 + PM | 180.000 + PM | 3.483.818 |

De plannen binnen de Materiële Vaste Activa hebben nog geen vastgesteld financieel kader. Van deze plannen is dan ook de reële risico-inschatting niet afgedekt. De boekwaarde van deze plannen, is geboekt naar de balans en bedraagt maximaal de (getaxeerde) marktwaarde.

Bij de plannen behorende tot het OnderHanden Werk heeft alleen het plan Heer - Scharn momenteel geen financieel vastgesteld kader en hierdoor is er voor dit plan geen dekking van de risico-inschatting.

De reële risico inschatting van de overige plannen Ontwikkeling bedraagt derhalve € 2.112.000 + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de overige plannen Ontwikkeling is bepaald op € 180.000+ PM. Dit bedrag wordt meegenomen voor het bepalen van de totale benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties en het weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 9).

Voor de plannen binnen MVA geldt dat deze plannen binnen een periode van 5 jaren moeten leiden tot een actieve grondexploitatie (BIE). Hiervoor is nadere besluitvorming nog aan de orde. Indien plannen na 5 jaren niet leiden tot een actieve grondexploitatie (BIE), dan dienen de reeds gemaakte kosten te worden afgeboekt ten laste van het resultaat. Hiermee is GEEN rekening gehouden in het resultaat en het weerstandsvermogen.



7. DEELNEMINGEN

7.1 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 risico's van de plannen gegeven en
- de resultaten en conclusies weergegeven

7.2 Uitgangspunten

In relatie tot de gebiedsontwikkeling, kent de gemeente een drietal 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) en
- de Stichting Ontwikkelingsmaatschappij Encigebied (SOME)

Ten aanzien van de integrale opgave A2 wordt in het gezamenlijk Projectbureau het integrale risico beheert. 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 2013 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. 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 kende een eigen procedure. De grondexploitatie, inclusief de risicoanalyse, werd jaarlijks herijkt en halverwege het jaar aan de gemeenteraad voorgelegd. Vanaf de jaarrekening 2015 loopt deze procedure parallel met de procedure voor de gemeentelijke projecten. De deelprojecten Belvédère, waaronder Nutsbedrijven, Sphinx, Timmerfabriek, Noorderbrugtracé en Frontenpark maken deel uit van de rapportage over Belvédère.



Per geselecteerd plan worden de toprisico'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.

7.3 Toelichting, resultaten en toprisico's deelnemingen

7.3.1 BELVÉDÈRE



Korte beschrijving

De gebiedsontwikkeling Belvédère is ooit opgezet als aan 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 ontwikkeling 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, in juni 2015 en in juni 2016. De vaststelling van de geactualiseerde grex 2017 staat gepland voor juni 2017.

Omvang en inhoud grex Belvédère

De totaalgrex is onderverdeeld in deelgrexen. Per 1 januari 2017 is de Tram Maastricht-Vlaanderen toegevoegd aan de grondexploitatie Belvédère die nu bestaat uit de volgende vijf deelgrexen:

- grex Belvédère 1 Binnensingel,
- grex Belvédère 2 Frontenpark,
- grex Belvédère 3 bedrijventerrein Bosscherveld inclusief de aanpak van de Noorderbrug.,
- grex Belvédère 4 Algemeen
- grex Belvédère 5 Tram Maastricht-Vlaanderen

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

7.3.1.1 Grex Belvédère 1 Binnensingel

Deze grex hebben wij vervolgens onderverdeeld in vier onderdelen te weten.:

1. Lindenkruis (Nutsterrein)

Korte beschrijving

Deze locatie bestaat uit het terrein van de voormalige Nutsbedrijven en enkele aangrenzende objecten aan de Capucijnenstraat (pand De Brandweer), het pand Capucijnenstraat 3 en Statensingel 13.

Ontwikkelingen Lindenkruis (Nutsterrein) Op het voormalige Nutsterrein (Lindenkruis) is de eerste fase nagenoeg gerealiseerd en zijn inmiddels (medio 2017) ruim 100 woningen met de daarbij behorende ondergrondse parkeergarage voor het totale plangebied en hoogwaardige openbare ruimte opgeleverd. De eerste bewoners hebben het project betrokken. Inmiddels heeft de 2^e fase van het plan ook verder vorm gekregen. Die omvat ongeveer 90 woningen (ruim 40 appartementen en 50 grondgebonden woningen). Er is voor de eerste deelfase van fase 2 een vergunning verleend (16 koopwoningen en 22 huurwoningen). De verkoop start binnenkort. Gelet op de belangstelling voor de 1^e fase zijn de verwachtingen positief. De vergunningsaanvragen voor de rest van het programma fase 2 zijn in voorbereiding. Naar verwachting zal het hele project Lindenkruis zonder stagnatie in een continue bouwstroom kunnen worden uitgevoerd en omstreeks 2019-2020 worden afgerond. In 2016 zijn na sloop van het pand Capucijnenstraat 3 eveneens de wooneenheden op de hoek Capucijnenstraat-Lindenkruis gerealiseerd waardoor het 'gat' naast de woningen van Maasvallei gedicht is. Het saldo in de grex als gevolg van deze woningbouwontwikkeling kan met de huidige inzichten ongewijzigd blijven. De risico's in het project nemen af naarmate de uitvoering vordert. Er wordt nog rekening gehouden met enkele restrisico's zoals eventuele funderingresten op de plekken van de tweede en derde fase, resultaten van archeologisch onderzoek kan de planning van de uitvoering beïnvloeden en mogelijk is er nog sprake van een kleine restverontreiniging in de grond aanwezig die dan door middel van het aanbrengen van een folie op verantwoorde wijze afgedekt wordt. Voor genoemde restrisico's is een reservering in de grex opgenomen. Ingevolge contractuele afspraken moet er nog een verrekening van de grondprijzen van de woningen plaatsvinden op basis van de gerealiseerde definitieve vrij op naam prijzen en dat kan nog een - beperkt - voordeel opleveren. De conclusie is dat de woningbouwontwikkeling op de locatie Lindenkruis volgens planning verloopt.



De locatie de Brandweer is inmiddels uitgegroeid tot een niet meer weg te denken creatieve hotspot in Maastricht. De exploitatie van de horecaruimte, de kantoorruimten en werkateliers verloopt voorspoedig. Enkele bestaande initiatieven hebben plaats gemaakt voor nieuwe initiatieven onder andere een zilver- en goudsmid, een escape room en een flex concept voor jonge ondernemers.

Het aanbieden van de mogelijkheid van flexibiliteit en tijdelijke verhuursituaties sluit goed aan op de marktvraag. Gedurende 2016 was de Brandweer voor nagenoeg 100% verhuurd. De Brandweer heeft een positieve pers en er is in den lande belangstelling voor het concept. Het verhuurderconcept, de wenselijke flexibiliteit rondom de invulling van het gebouw, overleg met bestaande en nieuwe huurders vragen voor wat betreft het beheer en exploitatie wel meer creativiteit en aandacht dan een standaard vastgoedconcept. Dat vertaalt zich naar een kleine stijging van de beheerskosten en deze stijging is naar de grex 2017 vertaald.

De grex Lindenkruis (Nutsbedrijven) 2017 sluit met een iets hoger geprognosticeerd tekort ten opzichte van de grex 2016. Dat komt met name door hogere kosten tijdelijk beheer.

2. Het Landbouwbelang

Korte beschrijving

De locatie Landbouwbelang is een bijzondere locatie, zowel qua gebouw en qua ligging aan de Maas. De locatie heeft ingevolge het bestemmingsplan 'centrum' de bestemming 'bedrijf' met de specifieke aanduiding 'overslagbedrijf'. Het grote fabriekspand is aangewezen als 'dominant bouwwerk' (gemeentelijk monument). De voormalige sluiswachterwoning is als 'kenmerkend bouwwerk' aangewezen. Het complex ligt in het beschermd stadsgezicht, gezoneerd bedrijventerrein en deels in de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg'. Het complex is 11.500 m² groot.

Het herontwikkelingstraject

In de grex 2016 heeft de raad met betrekking tot deze locatie besloten dat wij interesse vanuit de markt kunnen peilen voor deze locatie en daartoe gesprekken kunnen aangaan met potentiële gegadigden in het kader van het herontwikkelingstraject. Tevens is besloten om over te gaan tot sloop van onveilige en ontsierende bouwdelen van het complex en dat tijdelijk de huidige gebruikerssituatie kan worden gedoogd in combinatie met het traject om in het kader van het broedplaatsenbeleid de gebruikers te faciliteren bij de zoektocht naar een alternatieve locatie. Conform besluit van de raad is verkend in hoeverre de markt rijp is voor de herontwikkeling van de locatie Landbouwbelang. Dat heeft geleid tot één of meerdere vrijblijvende gesprekken met zes partijen met uiteenlopende ideeën. De planvorming van initiatiefnemers variëren van eerste mondeling geuite ideeën tot al eerste ruimtelijke en architectonische schetsen. De mate van uitwerking verschilt per initiatief. Het is nu niet opportuun om deze initiatieven in het openbaar te bespreken. Feit is dat de markt serieus belangstelling toont voor de locatie en daarmee is een van de doelen van deze gesprekken bereikt.

Wij hebben ons beraden over de wijze waarop wij deze locatie toewijzen en verkopen. Daaraan voorafgaand willen wij graag de raad betrekken bij de randvoorwaarden aangaande de mogelijke planontwikkeling op de locatie Landbouwbelang. Deze randvoorwaarden willen wij ook gaan hanteren als toetsingskader voor toewijzing en verkoop van de locatie. Vandaar dat de randvoorwaarden zijn geordend naar prioriteit.

De toewijzing en verkoop initiatieven

In wezen is er op basis van het raadsbesluit van juni 2016 begonnen met het in de markt zetten van de locatie via eerste marktverkenningen en gesprekken met initiatiefnemers. Dit proces moet juridisch zorgvuldig worden afgehandeld. Deze initiatieven worden getoetst aan de randvoorwaarden en als partijen daaraan (kunnen) voldoen zal een rangorde worden aangebracht, een intentieovereenkomst worden gesloten voor een haalbaarheidsstudie en een verkoopcontract worden gesloten. Deze aanpak past binnen het raadsbesluit van juni 2016 om een-op-een zaken te kunnen doen met partijen in casu eindgebruikers. Mocht op basis van deze uitvraag alle huidige initiatieven niet geschikt blijken, dan zal er een openbare tender opgezet worden met een gelijkblijvend toetsingskader.



3. Deellocatie Sphinx Zuid

Korte beschrijving

De locatie Sphinx Zuid is gelegen tussen de Boschstraat, de Maagdendries, de Frontensingel en de as in het verlengde van de Penitentenpoort naar de Frontensingel. De locatie bevat een aantal panden en bouwgrond bedoeld voor nieuwe woningen.

De locatie bevat de navolgende panden: Infocentrum Belvédère, de panden Boschstraat 24, 28 en 30. Deze panden zijn ingevolge het bestemmingsplan Sphinx bestemd voor onder andere wonen, kantoren, horeca et cetera. Deze bestemmingen wisselen afhankelijk van de verdiepingen. Het pand Boschstraat 24 is overeenkomstig de vastgestelde grex 2015 ingezet voor de huisvesting van het instituut United Nations University-Merit met een dertigjarig huurcontract. Het pand Boschstraat 28 is verhuurd aan een advocatenkantoor. Een deel van dit gebouw komt weer beschikbaar en er zijn voorbereidingen getroffen voor verhuur daarvan aan derden. Daartoe worden enkele kleine aanpassingen aan het gebouw gedaan. Beheer en exploitatie van deze gebouwen vindt plaats door WOM en is meegenomen in de grexcijfers.

Het pand Boschstraat 30 zijnde de voormalige Festivillage bestaat uit een feestzaal en een drietal appartementen. Deze zijn en worden momenteel onthurd. Toelichting inzake het herontwikkelingsstraject volgt hierna.

Het herontwikkelingsstraject

Ontwikkelingen Festivillage

Bij de grex 2016 is besloten om – ingeval van een haalbare planontwikkeling van een bowlingcentrum met bovenwoningen - in te stemmen met verkoop dan wel in erfpacht geven van dit object onder getaxeerde marktconforme condities. De haalbaarheidsstudie is recent met een positief resultaat afgesloten. Op basis daarvan hebben wij een koopcontract gesloten. De koper gaat zoals aangegeven ter plaatse een bowlingcentrum exploiteren en de bijbehorende woningen worden opgeknapt en verhuurd. De omgevingsvergunning is in voorbereiding. De verwachting is dat het bowlingcentrum medio 2018 de deuren opent.

Bouwgrond Sphinx Zuid

In de grex 2016 is door uw raad besloten om versnelling aan te brengen in de herontwikkeling van de deellocatie Sphinx Zuid en daartoe is een noodzakelijke neerwaartse grondprijsaanpassing doorgevoerd. Besloten is om ons college de ruimte te geven om gericht met een vijftal private partijen te werken aan concrete woningbouwplannen en om bij haalbare plannen contracten te sluiten. Besloten is ook om twee kavels beschikbaar te houden voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en met twee initiatiefnemers op dit vlak tot een haalbaar plan en verkoopcontract te komen.

Wij hebben inmiddels met private partijen en de twee CPO-initiatieven (nagenoeg) overeenstemming hebben bereikt over de voorgenomen woningbouwontwikkeling op deze deellocatie. Het gaat in totaal over ongeveer 410 woningen die over een periode van drie jaren worden gerealiseerd. Daartoe zijn en worden momenteel contracten gesloten. De maatregelen die u in 2016 heeft getroffen om de beoogde versnelling in de ontwikkeling van deze locatie te realiseren, hebben daarmee succes gehad. De tijdelijke parkeerfunctie die op deze voor woningbouw bestemde locatie is gerealiseerd zal als gevolg van deze versnelling eerder opgeheven worden. Momenteel worden de woningbouwplannen verder uitgewerkt met de bedoeling om begin 2018 te starten met de bouwactiviteiten. Het is niet uit te sluiten dat wij de oorspronkelijk planologische kaders enigszins zullen aanpassen zodat beter kan worden aangesloten voor wat betreft vorm en uitstraling van de gebouwen en de openbare ruimte bij de plannen van het Sphinxkwartier en 'Het antwoord van de Sphinx'. Het bestemmingsplan Sphinx uit 2009 biedt daartoe enkele planologische instrumenten en eventueel zullen wij een beperkte bestemmingsplanwijziging doorvoeren.

Huurwoningen en koopwoningen (361) exclusief de CPO's

Het gaat hierbij over 213 gestapelde huurwoningen, 24 grondgebonden huurwoningen, 103 gestapel-



de koopwoningen en 21 grondgebonden koopwoningen. De woningen zullen worden gerealiseerd in een bouwstroom vanaf 2018 tot en met 2020.

Voor een negental koop-huurwoningen achter de Festivillage worden momenteel de koopcontracten voorbereid.

Collectief particulier Opdrachtgeverschap (CPO); circa 40 (gestapelde) woningen

Ter uitvoering van de wens van de raad om ruimte te bieden aan initiatieven op het vlak van CPO is in het afgelopen jaar overleg gevoerd met twee initiatieven genaamd SphinxTuin en Betrokken Wonen, die elk ruim 20 woningen willen realiseren in bouwblokken langs de Maagdendries.

Beide initiatiefnemers hebben een schetsplan gemaakt op basis waarvan zij aspirant-kopers hebben geënthousiasmeerd en betrokken in het vervolgproces. Op basis van dit gegeven is met beide initiatiefnemers een intentieovereenkomst gesloten. Dat biedt houvast voor alle partijen om het vervolgproces in te kunnen gaan. Zeker omdat naar gelang het proces vordert de financiële participatie van de aspirant-kopers toeneemt. Op basis van de vastgestelde randvoorwaarden wordt nu toegewerkt naar een omgevingsvergunning, een definitieve grondovereenkomst en aanneemovereenkomst die de basis zijn voor het afsluiten van een hypotheek door initiatiefnemers.

Effecten van de planontwikkeling op de grex

De financiële consequenties van de gesloten overeenkomsten zijn verwerkt in de grex 2017. De gehanteerde beprijzingen in de contracten zijn conform de door de raad vastgestelde methodiek door een externe adviseur onafhankelijk en residueel vastgesteld. De grex gaat er vanwege de doorgevoerde versnelling van de woningbouw financieel op vooruit omdat de verkoopopbrengsten van de grond eerder binnenkomen; daar staat tegenover dat de tijdelijke parkeerplaatsen nu eerder plaats moeten maken voor de woningen en daardoor gaan de parkeeropbrengsten omlaag. Zoals hiervoor aangegeven, ligt het zwaartepunt bij de planontwikkeling op het segment huurbeleggerswoningen. Deze huurwoningen kunnen een minder hoge grondprijs dragen dan verkoopwoningen. Wij hebben contractueel vastgelegd dat ingeval de huurwoningen binnen vijftien jaar worden verkocht aan particulieren (zogenaamde uitponding) er een nabetaling zal plaatsvinden op de grondprijs. Met deze nabetaling beogen wij dat het voordeel van het te zijner tijd omzetten van huur naar koopproducten - als men daartoe besluit - toevloeit naar de gemeente c.q. de WOM. Wij achten een dergelijke afspraak billijk temeer het omzettingvraagstuk en de daarbij te hanteren verkoopprijzen te zijner tijd mede wordt bezien tegen kwalitatieve omgevingsfactoren en het zijn juist deze omgevingsfactoren (aanleg en onderhoud van openbare ruimten, monumenten, evenementen en dergelijke) die door gemeente en WOM worden gefinancierd. In dit verband verwijzen wij ook naar de samenvatting daar waar het belang van private investeerders voor waardevastheid en waardestijging aan de orde wordt gesteld.

4. Deellocatie Sphinx Noord

Korte beschrijving

De locatie Sphinx Noord is gelegen tussen de Boschstraat, de Frontensingel en ten noorden van het pad van de Penitentenpoort naar de Frontensingel. De locatie bevat de navolgende panden: de Pathé bioscoop, het Eiffelcomplex, Brikkegebouw, het gebouwencomplex aan de noordzijde en een parkeerplaats voor 500 auto's. Deze panden zijn ingevolge het bestemmingsplan Sphinx (2009) bestemd voor de functie 'centrum' (o.a. detailhandel, horeca en kantoren) in de kelder, de begane grond en de 1^e verdieping en de functie 'wonen' op de verdiepingen.

Het herontwikkelingstraject

Het Eiffelcomplex

In het afgelopen periode zijn wij intensief bezig geweest met de plannen voor het Eiffelcomplex. Conform raadsbesluit is 60% van het Eiffelcomplex in langjarige erfpacht gegeven aan The Student Hotel. Op basis van onherroepelijke vergunningen en op basis van het bij de grex 2016 door de raad vastgestelde budget van € 22 mln zijn alle werkzaamheden aan het Eiffelcomplex nu in uitvoering.



Cascoherstel en inbouw The Student Hotel

De planning voor het Eiffelcomplex is gericht op de start van het schooljaar in september 2017 en is daarmee vrij ambitieus. Om deze haalbaar te maken is een aanbestedingsvorm gekozen waarbij werd gestreefd naar één aannemer voor beide opgaven (cascoherstel en afbouw The Student Hotel). Deze aanpak is succesvol geweest. De BAM is als aannemer geselecteerd zowel voor het casco herstel (opdrachtgever WOM) als voor de afbouw van The Student Hotel (opdrachtgever The Student Hotel). De aannemer is in september 2016 gestart en de werkzaamheden vorderen gestaag.

Bij deze uitvoering hebben wij enkele tegenvallers gehad onder andere op het vlak van asbest, kozijnenleverantie, aanvullende brandwerende voorzieningen en aanpassingen van de glazenwasinstallatie. Deze kunnen tot op heden worden opgevangen binnen het beschikbare gestelde budget van € 22 mln. Feit is evenwel dat nu de bouwwerkzaamheden zijn gevorderd tot ruim 50% er nog relatief weinig financiële ruimte overblijft om eventuele volgende tegenvallers op te kunnen vangen. Het past binnen onze aanpak om dit eventuele risico vroegtijdig te signaleren en daarvoor maatregelen voor te stellen. In de herijking wordt voorgesteld om bij wijze van vangnet het budget op te rekken zodat - mochten er zich nog resterende tegenvallers voordoen die nu niet zijn voorzien en die niet helemaal zijn op te vangen binnen het budget van € 22 mln - wij meteen rechtmatig zonder tijdverlies kunnen acteren binnen dit opgerekte budget. De eventuele aanwending van dit vangnet zullen wij specifiek in beeld brengen bij grex 2018.

Met dit alles kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van het Eiffelproject goed verloopt. De spanning op budget en planning is weliswaar wat toegenomen en in het overleg tussen de aannemer en The Student Hotel wordt een gefaseerde openstelling bekeken.

Invulling van de koppen van de Eiffel

In het kader van de grex 2016 en de aanpak van het cascoherstel is door de raad besloten de acquisitieactiviteiten voor de invulling van de koppen van het Eiffelcomplex op te starten. Het betreft de verhuur- erfpacht van de resterende 40% van het Eiffelcomplex aan weerszijden van The Student Hotel. Ten behoeve van deze invulling is eerder bij de grex 2015 een vastgoedexploitatie-model vastgesteld met aannames op het vlak van beprijzing, mogelijke programma's, bezettingsgraden en dergelijke.

Bij de uitvoering van het cascoherstel is conform het beoogde planconcept ruimte gelaten voor een mix aan nieuwe functies. Het vastgestelde vastgoedmodel vormt de basis voor de aanpak.

Conform het bestemmingsplan zullen de twee bovenste verdiepingen ter weerszijden van The Student Hotel worden ingevuld met een woonfunctie. De wijze van toewijzing en erfpacht van deze ruimten wordt momenteel voorbereid en zal starten in de 2^e helft van 2017. Op basis van signalen uit de markt mogen we concluderen dat er een behoorlijke vraag is. Afhankelijk van deze vraag is het mogelijk de woonfunctie te zijner tijd al naar gelang behoefte naar de lagen daaronder uit te breiden.

Voor de invulling van de lagen daaronder hebben zich inmiddels initiatieven gemeld met een brede mix aan bedrijvigheid. Wij verwachten dat wij een deel daarvan binnen de gestelde voorwaarden kunnen faciliteren. Daartoe hebben wij een beoordelingsteam ingesteld dat zorg draagt voor de objectieve en onafhankelijke toets van de initiatieven aan het beoogde planconcept, voor de toewijzing van specifieke ruimten en voor verhuur. Uit de tot op heden gevoerde gesprekken leiden wij af dat sommige potentiële huurders prijs stellen op een hoger afwerkingniveau. Mochten wij als verhuurder daartoe overgaan dan zullen de kosten uiteraard via de exploitatiehuurprijs worden verdisconteerd. Voor de invulling van de lagen onder de woonfuncties zullen wij waar nodig de procedure binnenplanse vrijstelling van het bestemmingsplan volgen.

Wij bereiden een gerichte acquisitieactie voor ten behoeve van het Eiffelcomplex met een of meer openbare informatieavonden, er wordt een professionele brochure opgesteld en via (social) media worden partijen uitgenodigd. Wij verwachten dat wij u bij grex 2018 kunnen informeren over de concrete invullingen van de koppen.

Openbare ruimte rondom Eiffel

De plannen met betrekking tot de openbare ruimte worden uitgevoerd in afstemming met de uitvoering



van de aangrenzende projecten. Fase 1a zijnde de aanpak van het Sphinxcour, het trottoir Boschstraat met het tijdelijke fietspad (dat na uitvoering iets werd aangepast) en de onderdoorgang Eiffel (deels) is gereed. Fase 1b betreft het bouwrijp maken van het Petrus Regoutplein aan de achterzijde van het Eiffelcomplex. De werken zijn gegund en de start vindt binnenkort plaats. Voor fase 2 zijnde de definitieve inrichting van Fenikspad, doorsteek door de muur richting Frontenpark, doorsteek Achter de Barakken richting stadscentrum en afwerking Petrus Regoutplein is de contractvoorbereiding ter hand genomen. De uitvoering start in het najaar 2017, in relatie tot de voortgang van de Eiffel en de plannen van Loods 5. Alle kosten verband houdende met de openbare ruimte zijn in de grex meegenomen. De uitvoering van fase 3 zijnde de aanpak van het kruispunt Boschstraat/Bassinbrug is afhankelijk van en in afwachting van het besluit c.q. voorbereiding van het project Tram Maastricht-Hasselt. De kosten voor deze fase zijn meegenomen bij het project Tram Maastricht-Maastricht. De uitvoering van de openbare ruimteplannen en kosten verlopen tot op heden volgens verwachting. Potentiële risico's zijn eventuele bodemresten van oude bebouwing en bodemvervuiling en daarvoor zijn voorzieningen getroffen.

Brikkegebouw

Het Brikkegebouw is in twee delen tot stand gekomen tussen 1918 en 1930. Het bestaat uit 6 lagen van ieder 275 m². De voormalige functie is 'industrie', in het vigerende bestemmingsplan Sphinx is 'wonen' voorzien in het gebouw. Het gebouw is een 'kenmerkend' pand en als zodanig ook vastgelegd in het bestemmingsplan. Er is sprake van twee bouwstijlen, te weten beton kolommen met stalen profielen en troggewelfde vloeren en daarboven een betonskelet met betonvloeren. Bij de herbestemming zal van beide bouwstijlen een authentiek voorbeeld behouden dienen te blijven.

In 2016 is door de raad besloten om - afhankelijk van een haalbaar plan - het gebouw toe te wijzen en te verkopen aan Blanche Dael voor de vestiging van een koffie- en theeproeverij.

In het afgelopen jaar hebben wij de haalbaarheidsstudie met Blanche Dael uitgevoerd. Onlangs is deze studie met een positief resultaat afgesloten. Het plan van Blanche Dael bestaat uit de renovatie van het bestaande pand aangevuld met een nieuwbouw daaraan grenzend. Naast koffie- en theeproeverij zullen ter plaatse ook activiteiten op het vlak van workshops, presentaties, expo's, een winkel voor verkoop van gelieerde producten, horecarestaurant activiteiten en dergelijke gaan plaatsvinden. De binnentuin vanaf het gebouw tot aan de muur langs de Frontensingel zal worden ingericht en gebruikt voor kleinschalige evenementen en terras. Het plan van Blanche Dael met de voorgestelde functies worden afgestemd en geïntegreerd in de woonfunctie met de bouwblokken die op termijn rond het Brikkegebouw zullen worden gerealiseerd.

Vorbereiding van onder andere de planologisch procedures en planontwikkeling worden nu verder ter hand genomen. De beoogde start van de asbestsanering door WOM voorafgaande aan de overdracht ligt na de zomer 2017 en daartoe is de aanbestedingsprocedure gestart. Blanche Dael wil rond de zomer ook haar aanvraag omgevingsvergunning indienen. Verwacht wordt dat in het najaar van 2017 gestart kan worden met de eerste bouwactiviteiten. Oplevering door Blanche Dael is beoogd eind 2018.

Het gebouw wordt na asbestsanering overgedragen in de huidige staat en opgeknapt met behoud van de bijzondere karakteristieke uitstraling. Ingeval Blanche Dael op termijn de functie van de binnentuin zou willen wijzigen naar de woonfunctie die daar nu is voorzien dan zal een onafhankelijk gewaardeerde nabetaling op de koopsom plaatsvinden.

Op basis van het voorgaande hebben wij met Blanche Dael een koopovereenkomst gesloten. De financiële effecten van deze verkoop zijn meegenomen in de grex 2017 die nu ter vaststelling voorligt.

Gebouwen noordknoop Sphinx

Het betreft het ensemble van gebouwen zijnde Mouleurs, Molengebouw, Belgen, Spoorgebouw en Hallen. Grenzende aan de Boschstraat, Frontensingel, parkeerplaats op het Sphinxterrein en het Eiffelcomplex.



Bij de grex 2016 is door de raad besloten om het streven erop te richten om na een lange onderhandelingsperiode vanaf 2015 voor 1 januari 2017 tot afronding te komen. Bij raadsstuk 109- 2016 heeft expliciete besluitvorming plaatsgevonden met betrekking tot de Loods 5 ontwikkeling. Er is ingestemd met de bijzondere retailfunctie van ongeveer 15.000 m² passend binnen het bestemmingsplan op de begane grond en de eerste verdieping. Ook is ingestemd met de fasegewijze realisatie van de bestemmingsplanmatig toegestane woonfunctie op de bovenverdiepingen met mogelijkheden voor alternatieve functies en ingestemd is met een nabetalingsclausule.

De aanvankelijk scepsis vanuit het kernwinkelgebied tegen de komst van Loods 5 is verdwenen. Er is tussen partijen overlegd, er heeft een bezoek plaatsgevonden aan de vestiging van Loods 5 in Amersfoort en er zijn afspraken gemaakt over samenwerking. De koopovereenkomst met Loods 5 is door de raad in december 2016 vastgesteld.

De planontwikkeling is na het raadsbesluit van december 2016 opgepakt. Er is inmiddels een eerste aanvraag omgevingsvergunning ingediend door Loods 5; de verwachting is dat de vergunningverlening binnen afzienbare tijd kan worden verwacht. Flora en faunamaatregelen zijn in voorbereiding en deels uitgevoerd en lijken in het planproces goed inpasbaar. De aanbestedingsprocedure voor de asbestsanering door WOM is lopende; de beoogde start uitvoering ligt na de zomer 2017. Daarna zal Loods 5 met restauratie en nieuwbouw volgen. Er is specifiek aandacht voor de parallelle uitvoering met werkzaamheden in de omgeving aan de Frontensingel in het kader van het Noorderbrugproject. Er ligt een eerste globale planning die uitgaat van oplevering begin 2019. In voorliggende grex zijn de financiële effecten van de transactie met Loods 5 conform raadsbesluit van december 2016 verwerkt.

Parkeerplaats

De parkeerplaats op het Sphinxterrein met 500 parkeerplaatsen is in eigendom van en wordt door de WOM geëxploiteerd. In het afgelopen jaar zijn diverse verbeteringen aangebracht: betere verlichting, meer groen en cameratoezicht en er is een extra betaalautomaat geplaatst. Er is via extra toezicht en controle ingespeeld op de wens om meer veiligheid met name de donkere uren. Het gevoel van onveiligheid zal afnemen naarmate de werkzaamheden in en rond de Eiffel worden opgeleverd, de keten, dranghekken, materialen en dergelijke zijn weggehaald en de panden in gebruik worden genomen. En er zijn oplaadpunten voor elektrische auto's gerealiseerd.

Conform uw besluit uit 2016 is er een gedifferentieerd parkeertarief ingevoerd voor de daluren voor een beperkte termijn van voorlopig twee jaren tot eind 2018 ten behoeve van de kwartiermakers in het Sphinxkwartier; dit vanwege de overlast als gevolg van alle werkzaamheden rondom de parkeerplaats. Hier wordt gemiddeld 200 keer per week gebruik van gemaakt. De ondernemers die hun bezoekers dit aanbieden, dragen conform eerder voorstel hier financieel aan bij. De parkeerplaats Sphinx is nu zodanig opgeknapt dat beheer en exploitatie voor een aantal jaren kan plaatsvinden. De parkeeromzet blijft enigszins achter bij de prognoses in de grex. Dat heeft onder meer te maken met het versneld opheffen van ongeveer 200 parkeerplaatsen ten gevolge van de woningbouw op Sphinx Zuid en met het kosteloze gebruik van de parkeerplaatsen door medewerkers van Sappi; een deel van dit kosteloze gebruik is ten laste gebracht van het project Noorderbrugtracé.

7.3.1.2 Grex Belvédère 2 Frontenpark

Korte beschrijving

Het nieuwe Frontenpark wordt straks begrensd door de nieuwe aanlanding van de Noorderbrug aan de noordzijde, de Frontensingel en de Timmerfabriek en Sappi aan zuid- en oostzijde. Het 'Radium' (complex Gashouder, schoorsteen, LAB-gebouw, Kunstfront, Rijksmonumentale Cokesfabriek, het benzineverkoopspunt en nieuwe evenemententerrein) maken hiervan deel uit. Nu het Noorderbrugproject volop in uitvoering is, worden de contouren steeds beter zichtbaar. De Hoge Fronten maken qua gebied ook onderdeel uit van het Frontenpark, zeker nadat de onderdoorgang onder de Cabergerweg is gerealiseerd.



Bij de eerste grex in 2013 hebben wij aangegeven dat de eindsituatie voor het Frontenpark via een geleidelijke transformatie zal worden gerealiseerd, mede afhankelijk van de ruimtelijke ingrepen als gevolg van projecten in en rondom het Frontenpark. Aangegeven is dat het Frontenpark gefaseerd wordt gerealiseerd naarmate budgetten beschikbaar komen en gebouwelijke situaties worden gerealiseerd mits er zicht is op sluitende exploitaties. Deze aanpak begint na verloop van ruim 3 jaren zijn vruchten af te werpen. Wij hechten eraan op te merken dat de ontwikkeling van het Frontenpark met alle belangen die dat met zich meebrengt in dit veelzijdige gebied, in goed overleg met relevante belangenorganisaties plaatsvindt.

Het herontwikkelingstraject

Fase 1 Frontenpark: verbindingen en vestingmuren

In 2013 en 2014 hebben wij de eerste fase ter hand genomen bestaande uit de aanpak van de vestingmuren en aanleg van het eerste wandelpad door het park en naar de omgeving. Vanaf eind 2015 tot en met 2018 zijn en worden oude vestingmuren aan de Lage Fronten hersteld en nog meer verbindingen (wandel- en fietspaden) gerealiseerd. Er worden ook koppelingen gemaakt tussen de deelgebieden in Belvédère onderling. Zo bestaat straks de mogelijkheid om te wandelen vanaf de Hoge Fronten door de Lage Fronten tot aan 't Bassin. Daarnaast komen er verbindingen tussen het Sphinxkwartier (gebied rond Eiffelgebouw) en het Frontenpark via wandel- en fietspaden. Deze zijn voorzien in de komende twee jaren.

Een deel van het werk is inmiddels uitgevoerd en geeft een eerste indicatie van wat het eindbeeld te zien geeft. Naar onze mening is het resultaat wel bijzonder te noemen. Er is een bijzonder fraai zicht gecreëerd vanuit de stad richting vestingwerken die in oude luister zijn hersteld. De eeuwenoude muurdelen vrij gegraven en geconsolideerd in combinatie met het aanbrengen natuurversterkende voorzieningen. De tweede fase van de consolidatie is in voorbereiding. De uitvoering start in het najaar van 2017. In deze fase worden ook twee vlonders over het water meegenomen waardoor een doorgaande wandelverbinding ontstaat tussen Lage Fronten en Bassin.

Fase 2 Verbinding Hoge Fronten-Lage Fronten

In 2014 heeft de raad de budgetten beschikbaar gesteld voor de realisatie van de koppeling Hoge Fronten-Lage Fronten onder de Cabergerweg door. In 2016 is toegewerkt naar een (nagenoeg) definitief ontwerp van dit 'koppelstuk'. De uitvoering is begin 2017 gestart in het kader van het project Noorderbrugtracé. Het uitgraven aan de zijde Hoge Fronten is uitgevoerd. De vestingmuren die ter plaatse zijn aangetroffen, verkeren in redelijk goede staat. De tweede fase en oplevering van de onderdoorgang naar de Lage Fronten wordt in de loop van 2018 gerealiseerd. Dit heeft een directe relatie met de planning van de infrastructurele werken aan de Cabergerweg in het kader van het Noorderbrugtracé. Oplevering is voorzien in 2018.

Fase 3 Verbindingen van en naar de stad-Frontenpark, voorzieningen in het Frontenpark alsmede ontwikkeling van de locatie Het Radium (voormalige omgeving Vredesteinfabriek)

Na gereedkomen van het nieuwe tracé van de Noorderbrug ontstaat ten zuiden daarvan een gebied met interessante gebouwen als de oude Radiumschoorsteen als markant baken, fraaie industriële gebouwen als de oude Gasfabriek, het Kunstfront, het LAB-gebouw en de Gashouder en ruimte voor buitenrecreatie, specifieke evenementen et cetera. Het gebied wordt fasegewijs met tijdelijke en definitieve functies ingevuld en er is ruimte om te experimenteren. De ontwikkeling past binnen de vastgestelde ambities van Belvédère in 'Het Antwoord van de Sphinx'. Dit traject loopt momenteel volop en wordt stap voor stap verder ontwikkeld.

Gashouder

Nadat de Gashouder in 2015 beschikbaar kwam zijn er beperkte voorzieningen getroffen om de Gashouder geschikt te maken voor eerste gebruik. Vervolgens is op initiatief van De Stadmakers geëxperimenteerd met evenementen. Deze experimenten hebben inzicht gegeven in de mogelijkheden en voorzieningen die altijd nodig zullen zijn als het gebouw wordt gebruikt. Te denken valt aan een



brandmeldinstallatie, aangepaste deuren, sanitair- en toiletvoorzieningen, egaliseren van de vloer, akoestische voorzieningen, ventilatievoorzieningen et cetera.

Het advies is nog enkele jaren door te gaan met experimenteren en het organiseren van activiteiten om van daaruit nog meer zicht te krijgen op mogelijke exploitatiemodellen en wat daarvoor nodig is. Dat advies wordt opgevolgd. Om voortzetting van de experimenten mogelijk te maken is in 2016 een ruimtelijke procedure gestart. In het voorjaar van 2017 is de vergunning verleend die het mogelijk maakt om activiteiten toe te staan in de Gashouder. Uiteraard wordt daarbij rekening gehouden met de omgeving. Vanaf mei 2017 staan de eerste 'events' op het programma. Naast de gerealiseerde basisvoorzieningen als beveiliging van het gebouw, water en stroom, heeft het aspect akoestiek prioriteit. Omdat het allesbehalve een standaard gebouw betreft, vraagt dit om maatwerk en voorbereiding met specialisten op gebied van geluid. Dit onderwerp zal als eerst volgende worden opgepakt. Vanaf 2017 zal met regelmaat sprake zijn van activiteiten in de Gashouder, waarbij wordt gestreefd naar een grote variëteit. Tot met 2019 zal het gebouw verder worden geoptimaliseerd voor een brede invulling. Op basis van de opgedane ervaringen wordt na 2019 opnieuw gekeken naar de invulling van het gebouw en welke maatregelen daarvoor nodig zijn.

LAB-gebouw

In 2015 zijn wij gestart met het verbouwen van het LAB-gebouw. De begane grond is in 2015 betrokken door de Toneelgroep Maastricht en diverse andere culturele en creatieve ondernemers. Momenteel worden de plannen voor de huisvesting van Fashion House Maastricht op de tweede etage geconcretiseerd. Vanwege de aanbestedingsprocedure is de verbouwing van de tweede etage iets later gestart dan gepland. De verbouwing is vanaf begin 2017 in uitvoering, met oplevering in juni 2017. Vanaf 1 juli 2017 zal Fashion House intrekken. Fashion House huurt in eerste instantie ruim de helft van de vloer. Het is de insteek het concept de komende jaren de kans te geven te groeien, met als doel de gehele tweede etage te vullen met (startende) creatieve modeondernemers. Ook voor het vullen van de gehele eerste etage ligt er al een concreet initiatief. Het initiatief past bij de visie van het gebied en draagt bij aan de gewenste mix van functies. Partijen zijn in overleg, er wordt gestreefd naar een overeenkomst medio 2017 en start verbouwing/inrichting najaar 2017. Als dit lukt, is het LAB-gebouw vanaf 2018 grotendeels gevuld en wordt de focus verlegd naar de andere gebouwen binnen dit deelgebied, zoals het Kunstfront en de oude Cokesfabriek. Met de huisvesting van deze initiatieven binnen Het LAB-gebouw ontstaat een spannende mix aan zich onderling versterkende functies. Zo kan deze plek uitgroeien tot een ambachtelijk, creatief en cultureel bedrijfsgebouw in de stad.

Schoorsteen en binnenterrein Radium

De schoorsteen is een herkenbaar 'landmark' de naamgever voor het gebied en wordt in de loop van 2017 gerestaureerd. Om tot meer beleving en reuring in het gebied te komen is als experiment een vergunning verleend voor een kleinschalige terrasfunctie op het binnenterrein. Naast deze horecafunctie maakt Het Radium onderdeel uit van een experimenteerzone op gebied van evenementen. Zo willen we initiatiefnemers stimuleren kleinschalige evenementen te organiseren in dit gebied. Inmiddels staan de eerste activiteiten op het programma, onder andere de KunstTour 2017 en het muziekfestival Linke Soto.

Benzineverkooppunt

De locatie van het Benzineverkooppunt is in eigendom van de WOM en verhuurd. Er vinden momenteel gesprekken plaats tussen eigenaar-verhuurder en de huurder over de wijze van beheer en exploitatie. In dat kader is recent een oude niet meer in gebruik zijnde gastank door de huurder verwijderd waardoor er betere zichtlijnen en een aangenamer verblijfsklimaat is ontstaan in het park en er wordt overlegd over de activiteiten die mogelijke overlast veroorzaken voor de omgeving mede tegen de achtergrond van de huurvoorwaarden en het bestemmingsplan. Daarbij wordt mede betrokken dat de functie van benzineverkooppunt op die plek uiteindelijk niet als gewenst wordt gezien.

Evenemententerrein en inrichting park



In het kader van het project Noorderbrugtracé wordt het gebied ten zuiden van de nieuwe aanlanding deels ingericht als evenemententerrein en recreatief verblijfsgebied. Daarmee wordt invulling gegeven aan de nota Evenementenbeleid. Het gebied biedt straks ruimte voor nieuwe evenementen die passen binnen de sfeer en de mogelijkheden van het gebied. Uiteraard wordt hierbij rekening gehouden met de natuurwaarden in het gebied. Het plan voorziet in wandel- en fietsverbindingen. Er zijn ideeën aangedragen als een zone met vlindertuin in combinatie met de BeeHive, een klein podium in de Lage Fronten en wandeltochten door het Frontenpark. Deze ideeën worden meegenomen bij de verdere plannen.

De plannen met betrekking tot het Frontenpark zijn vertaald in de grexcijfers 2017.

7.3.1.3 Grex Belvédère 3 Bedrijventerrein Bosscherveld inclusief de aanpak van de Noorderbrug

Korte beschrijving

Noorderbrugtracé

Na jarenlange voorbereiding is in september 2016 gestart met de uitvoering van het Noorderbrugtracé. Samen met de nieuwe A2-tunnel zorgt het nieuwe Noorderbrugtracé ervoor dat de stad de komende decennia optimaal bereikbaar is. Het Noorderbrugtracé heeft een totale lengte van ongeveer vijf kilometer en strekt zich uit van de Brandweerkazerne in Limmel (Maastricht-Oost) tot aan de Nobellaan (Maastricht-West) en Brusselseweg (Maastricht-Noordwest). De uitvoering is over de hele lengte van het tracé in volle gang. De budgetten zijn door de raad beschikbaar gesteld.

Het herontwikkelingstraject/Stand van zaken

Aanbestedingstraject

Na het doorlopen van de aanbestedingsprocedure heeft op 8 juli 2015 gunning van het project Noorderbrugtracé aan Strukton plaatsgevonden.

Verwervingen

Het project is in uitvoering, de benodigde verwervingen zijn afgerond en alle gronden zijn beschikbaar. Middels enkele overeenkomsten worden aanvullende afspraken met eigenaren die nodig bleken te zijn tijdens de uitvoering vastgelegd. Het beheer van de gronden en de panden is bij gunning overgegaan naar Strukton.

Planning uitvoering project in hoofdlijn

Tot en met de zomer van 2017 wordt op alle plekken langs het nieuwe hoofdtracé gewerkt. Al deze werkzaamheden moeten klaar zijn voor augustus 2017 want dan sluiten we het nieuwe brugdeel aan op de bestaande brug. Direct na het aansluiten vanaf 21 augustus 2017 kan het autoverkeer dan gebruik maken van het nieuwe hoofdtracé.

Nadat het nieuwe hoofdtracé is opengesteld, moeten nog verschillende onderdelen worden uitgevoerd. Zo moet het oude brugdeel worden afgebroken, moeten de op- en afritten voor Boschpoort worden aangelegd en moeten de Frontensingel en Cabergerweg opnieuw worden ingericht. Tijdens de herinrichting van de Cabergerweg wordt ook de onderdoorgang tussen de Hoge en Lage Fronten gerealiseerd. De verwachting is dat de totale nieuwe infrastructuur eind 2018 gereed is.

Samengevat kan worden gesteld dat het project Noorderbrugtracé verloopt conform planning en in overeenstemming met de door de raad gestelde (budgettaire) kaders. De kosten van het Noorderbrugproject zijn geraamd op € 168 mln. In een deel van deze kosten wordt voorzien via Rijkssubsidie ad € 60 mln, Provinciale subsidie ad € 30 mln en het restant ad € 35 mln is door de gemeente geactiveerd. Het restant ad € 43 mln is onderdeel van de onrendabele top. Na gereedkomen van het Noorderbrugproject in 2018-2019 wordt de Noorderbrug overgedragen naar regulier beheer. Wij hebben

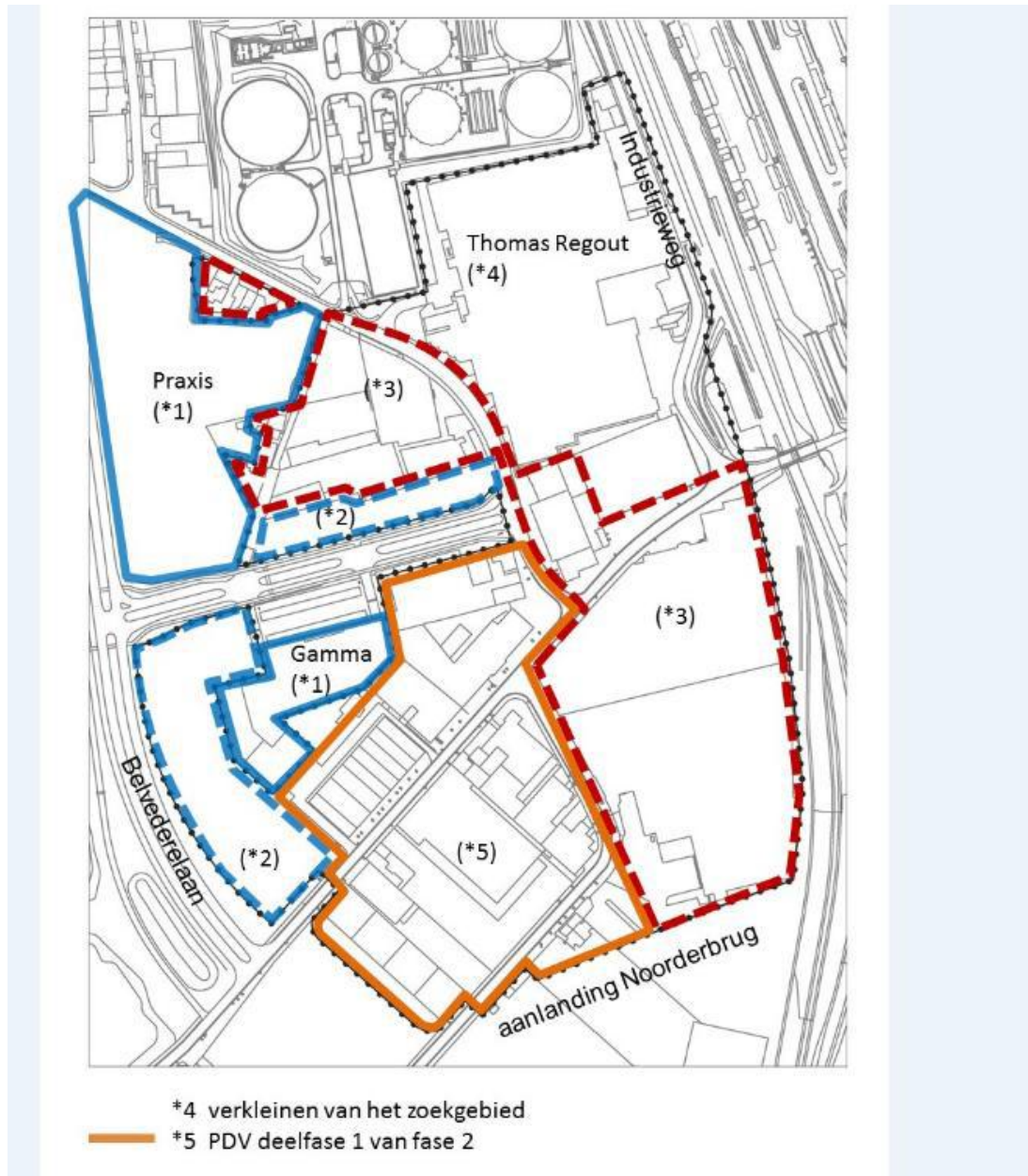


ons over deze situatie beraden en zijn tot een nieuw dekkingsvoorstel voor de Noorderbrug gekomen, waarmee de onrendabele top verlaagd kan worden met € 43 mln.

Perifere Detailhandels Vestigingen (PDV)

In het raadsstuk 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie Grex' d.d. 28 juni 2016 is aangekondigd dat er gestart wordt met de planontwikkeling voor de tweede fase PDV.

Na het raadsbesluit van 28 juni 2016 is gestart met de planontwikkeling van deelfase 1 van fase 2, zoals op onderstaande tekening is aangegeven.



Ter voorbereiding op de ontwikkeling zijn diverse zaken onderzocht. De onderzoeken waren onder andere gericht op de financiële, markttechnische en ruimtelijke haalbaarheid en inpasbaarheid. Tevens is advies ingewonnen bij deskundigen in de retailwereld. Dit heeft geresulteerd in het navolgende mogelijke ontwikkelmodel voor deelfase 1 van fase 2 zoals op onderstaande tekening is weergegeven.



Toelichting (mogelijk) ontwikkelmodel

Wij hebben het afgelopen jaar gestudeerd op het ontwikkelingsmodel voor de PDV-locatie. Dit vanuit het uitgangspunt dat er een fasegewijze uitvoering plaatsvindt zoals dat in 2016 door de raad werd besloten. Dat betekent dat een eerste fase moet passen binnen het totaalconcept. Vervolgens hebben wij - daartoe uitgedaagd door de experimenteerstatus ingevolgde de Crisis- en herstelwet en anticiperend op de nieuwe Omgevingswet- gekeken naar een innovatieve en creatieve manier van ontwikkeling waarbij via een actieve rol van de WOM omstandigheden worden gecreëerd voor uitvoering. Met deze combinatie van ruimtelijk- en grondbeleid kan het Retailpark Belvédère op een innovatieve en creatieve manier opgepakt worden. Inspelen op kansen en omstandigheden, maar ook zelf omstandigheden creëren. De markt stimuleren, maar ook zijn eigen werk laten doen.



Eind september 2016 is het 'Retailpark Belvédère' (collegebesluit 20.09.2016 Registratienummer: 2016-30400) aangemeld voor de experimentstatus op grond van artikel 2.4 Crisis- en herstelwet via de toepassing van de 15^e tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Wij hebben de raad daar via een raadsinformatiebrief van 27 september 2016 van in kennis gesteld.

Bij toekenning van de "experimenteerstatus" leidt dit, vooruitlopend op de nieuwe omgevingswet, onder meer in soepelere regelgeving en flexibiliteit bij de uitvoering van het plan. Het ontwerpbesluit ligt voor bij de Raad van State. Rond de zomer van dit jaar wordt een positief advies verwacht op basis waarvan het Kabinet dan tot besluitvorming overgaat. Wij zullen uw raad informeren over het besluit van het Kabinet.

Het model voorziet in de ontwikkeling van een nieuw winkelplein ter plaatse van de Fort Willemweg. Een pleinruimte voegt waardevolle verblijfskwaliteit en ambiance toe aan het Retailpark en hiermee wordt ook het parkeren op een centrale plek geregeld. Alle omsluitende winkels hebben toegangen naar dit nieuwe plein, waardoor de gewenste sfeer, beleving en interactie tussen winkels worden verkregen. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met een fasegewijze aanpak waarbij deze eerste fase tevens de aanzet vormt voor de ontwikkeling van het totale Retailpark.

De aanpak is tweeledig, enerzijds gebaseerd op een actieve rol en anderzijds wordt gestuurd via zogenaamde uitnodigingsplanologie waarbij een deel van de ontwikkeling aan de markt wordt overgelaten. Deze tweeledigheid vertaald zich naar sturing via de gebruikelijke aanpak van kopen, slopen, bouwrijp maken en verkopen door de WOM in combinatie zelfrealisatie door eigenaren eventueel in combinatie met behoud van hun panden. Op die manier bieden wij maximale speelruimte aan de markt en eigenaren. Bestaande gebouwen kunnen worden gerenoveerd en worden ingezet voor retailfuncties binnen de toegestane branchering of voor horeca / leisure zoals ook opgenomen in de Detailhandelsvisie 2016.

Bij retailfuncties ingevolge de verruimde branchering gedacht worden aan specialistische of gecombineerde concepten zoals werkplaats/showroom/winkel. Dit zal leiden tot een onderscheidende retailomgeving.

Voor wat betreft de laatste kavel naast de huidige Gamma en liggende aan de Belvederelaan deelgebied (*2), vindt er overleg plaats met meerdere initiatiefnemers. Hiermee wordt de onderlinge relatie tussen de Gamma, Praxis Megastore, en de nieuwe voorgestelde ontwikkeling geoptimaliseerd en ontstaat er een logische looproute van en naar winkels. Het model draagt ook bij aan de verdere ontwikkeling van het kralensnoer waarbij de onderlinge relaties tussen de diverse retailgebieden (binnenstad, GDV Sphinx en Retailpark Belvédère) van belang is.

Het ontwikkelmodel in de huidige vorm maakt – naast de ontwikkeling op de gronden in deelgebied (*2) - de realisering van circa 14.000 m² winkelvloeroppervlak mogelijk, deels door actieve ontwikkeling door gemeente / Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij BV, deels door uitnodigingsplanologie. Daarnaast is aan de hand van dit model ook een doorkijk gemaakt naar de toekomst ten behoeve van de beoogde totaalontwikkeling van circa 50.000 m² winkelvloeroppervlak, op de gronden buiten deelfase 1 van fase 2, zoals in paarse kleur aangegeven op de hier voren getoonde tekening. Wij zijn voornemens deze planologisch te bestemmen met een (nieuwe) wijzigingsbevoegdheid op basis van de ruimere branchering, conform het door uw raad overgenomen advies van BRO (raadsbesluit 28 juni 2016) en vastgestelde Detailhandelsvisie in december 2016.

Hierbij wordt aangemerkt, dat dit gebied (gronden buiten deelfase 1 van fase 2) in totaliteit, wellicht een te groot fysiek- en ontwikkeloppervlak omvat ten opzichte van het totale retailprogramma conform het advies van BRO en de Detailhandelsvisie 2016. Dit volledige gebied kan op termijn weliswaar geen directe bestemming retail krijgen, maar biedt wel de mogelijkheid om ook overige bestemmingen conform de Detailhandelsvisie 2016 te laten landen. Het toevoegen van niet-detailhandelsfuncties versterkt de aantrekkingskracht van de retailconcentratie. Dit alles past binnen het gestelde in de Structuurvisie Maastricht 2030 waar Belvédère als een van de nieuwe subcentra wordt gezien. Het streven is om subcentra verder te ontwikkelen als levendige ontmoetingsplekken met een aantrekkelijk



ke menging aan functies die elkaar versterken.

Het Retailpark Belvédère is tevens door haar ligging een belangrijke schakel in de keten van binnenstad, GDV en PDV (kralensnoer). Het is van groot belang om deze gebieden ruimtelijk zo goed en aantrekkelijk mogelijk te verbinden. Niet detailhandelsfuncties kunnen hier een bijdrage aan leveren.

Het resterende taakstellende tekort (zie financiële paragraaf) is beoogd om in dit gebied te gebruiken ten behoeve van een katalysator bij deze totaalontwikkeling.

Op basis van het voorgestelde mogelijke ontwikkelmodel ontstaat er samen met de inmiddels gerealiseerde (Gamma), de verkoop aan Praxis en rekening houdend met de ontwikkeling van de resterende gronden naast de Gamma, een gezonde basis voor een volwaardig retailpark ter grootte van circa 35.000 m² a 38.000 m² winkelvloeroppervlak. Daarnaast is er nog voldoende ruimte voor verdere uitbreidingsmogelijkheden (gronden buiten deelfase 1 van fase 2) naar het aanvankelijke programma van circa 50.000 m² winkelvloeroppervlak.

Financiële paragraaf

In de grexen 2016 en 2017 is op basis van een globale inschatting het voorziene nadelige exploitatieresultaat als gevolg van de PDV-ontwikkeling becijferd op € 7,59 mln. Dit resultaat is onderdeel van de geprognosticeerde onrendabele top waarvoor uw raad een vangnet heeft voorzien van € 2,3 mln per jaar vanaf 2016 vanuit het MJIP. Op basis van het voorliggende ontwikkelmodel hebben wij een eerste concrete financiële doorrekening kunnen uitvoeren. Deze doorrekening sluit op een bedrag van ongeveer € 6 mln negatief. Voor deelfase 2 resteert het bedrag van ruim € 1,5 mln. Dat betekent dat we behoedzaam en financieel beheersbaar tot realisatie van de volgende fase overgaan.

Bedrijventerrein Bosscherveld

Onderdeel van de gebiedsontwikkeling vormt de revitalisering van Bosscherveld waarbij dit van oorsprong oude industrieterrein langzaam van kleur zal verschieten. Het terugdringen van de milieubelasting is daarvan onderdeel. Deze revitalisering wordt geïnitieerd door tal van projecten en activiteiten zoals de aanpak van de Noorderbrug, de PDV-ontwikkeling, het Frontenpark en door activiteiten van de bedrijven. Nieuwe vestigingen voldoen aan de hedendaagse eisen; het nieuwe milieupark aan het Rondeel dat recent is geopend (waarover u schriftelijk bent geïnformeerd) is daar een goed voorbeeld van. Uiteraard worden alle acties in goed overleg tussen gemeente en het bedrijfsleven voorbereid en uitgevoerd. In die zin blijven wij continu in gesprek met het bedrijfsleven en proberen wij waar dat mogelijk is in te spelen op wensen en noden van de ondernemers, zeker als daar ook de gebiedsontwikkeling en de werkgelegenheid mee gebaat zijn. In voorkomende gevallen zullen wij u daartoe voorstellen aanreiken.

De voorbereiding naar mogelijkheden en effecten van dezonering van het bedrijventerrein worden op dit moment bekeken en zo ook eventuele vervolgstappen in relatie tot de ontwikkelingen in en rondom het bedrijventerrein.

In plaats van de Duurzame Energie Centrale Limburg van Imtech zijn wij doende om met het plan om te komen tot een zonne-energiepark op de Belvédèreberg. Om dit mogelijk te maken zal de gemeente in 2017 de aan Imtech verleende omgevingsvergunning intrekken zodat andere partijen in de gelegenheid worden gesteld om een nieuwe vergunning aan te vragen en de centrale te realiseren. Als de nieuwe vergunning in 2017 verleend is, kan vervolgens SDE+ subsidie worden aangevraagd en na toekenning van de subsidie gestart worden met de bouw van de zonne-energiecentrale).

In het kader van de revitalisering kijken wij momenteel ook naar de uiteindelijke bestemming en functie van de groeve langs de nieuwe Belvédèrelaan bij de Brusselseweg. Deze groeve is voorlopig ingezet als gronddepot met de bedoeling om op termijn omgevormd te worden tot regulier bedrijventerrein. In de grex zijn de negatieve financiële consequenties hiervan meegenomen bij de onrendabele top. De komende periode zullen wij ons beraden over deze omvorming tot bedrijventerrein in relatie tot de



oppervlakte en kwaliteit van bedrijfskavels die dan beschikbaar komen en de markt vraag mede in relatie tot het aanbod aan beschikbare bedrijfskavels in de stadsregio Maastricht.

Natuurcompensatie

Bij de natuurcompensatie zijn alle compensatieverplichtingen voortvloeiende uit alle projecten binnen de gebiedsontwikkeling gebundeld en vertaald naar maatregelen die ingezet worden op hoofdstructuren als ecologische verbindingen in het gebied. Dit alles mondt uit in een robuust ecologisch netwerk. De ecologische meerwaarde van deze aanpak boven de aanpak waarbij gecompenseerd wordt in solitaire voorzieningen is evident. In de budgetten van de diverse projecten die aanleiding vormen voor compensatiemaatregelen zijn bijdragen opgenomen die zijn gerelateerd aan de compensatieplicht. Voor zover nodig verwijzen wij in dit verband naar de raadsinformatiebrief 23 december 2015 waarin deze systematiek nogmaals is aangegeven in relatie tot het tramdossier. De uitvoering beslaat een lange periode vanaf 2012 tot ongeveer 2020.

Resumerend kan worden gesteld dat de uitvoering van de natuurcompensatie plaatsvindt zodanig dat de gewenste ecologische verbindingen tot stand worden gebracht, dat er geen barrières zijn voor de uitvoering van de diverse projecten en dat de budgettaire kaders niet worden overschreden.

7.1.3.4 Grex Belvédère 4 Algemeen

In 2014 hebben wij bij de grex een hoofdstuk toegevoegd zijnde „Centrale thema’s“. Het betreffen thema’s die de gehele gebiedsontwikkeling raken zoals financiering, beheer, marketing en communicatie. Deze thema’s waren verweven in de grexcijfers 2014. Om tot het juiste beeld te komen - mede vanwege het belang dat wij hechten aan deze onderwerpen - hebben wij in de grex 2015 aan de drie hoofddeelgrexen een deelgrex toegevoegd onder Belvédère Algemeen waarbij deze thema’s en de thema’s Bassin en tijdelijk beheer terugkomen. De portefeuille tijdelijk beheer richt zich op de panden die niet zijn meegenomen in de diverse deelgebieden. Het zijn enkele solitaire panden.

t Bassin vormt een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling Belvédère en Sphinxkwartier; er ligt een grote verwevenheid tussen de gebieden Landbouwbelang, t Bassin, Timmerfabriek en Sphinx die met elkaar zijn verbonden via de openbare ruimte. In 2014 zijn actiepunten voor t Bassin benoemd en middels grex 2015 bekrachtigd en voorzien van financiële middelen. Voor de beoogde omzetverhoging van t Bassin is het belangrijk dat meer traffic wordt gegenereerd via het realiseren van plannen in de omgeving van t Bassin. Met de opening van Pathé in november 2015 en de opening van filmhuis Lumière in september 2016 vindt steeds meer publiek haar gang naar het Bassin. Het cascoherstel van de Eiffel met daarin The Student Hotel is in 2016 gestart en wordt in najaar 2017 opgeleverd wat ook publiek genereert. Verder is ook in de bewegwijzering in het Sphinxkwartier consequent aandacht voor t Bassin. Daarmee worden de juiste omstandigheden voor het functioneren van de binnenhaven gecreëerd. Periodiek vindt een huurderoverleg plaats en blijkt dat steeds meer evenementen hun weg richting het Bassin vinden. Zo vond mode-event Beau Maastricht in het Bassin plaats en ook de route van het Parcours liep door het Bassin. Het is belangrijk dat t Bassin qua sfeer en uitstraling passend blijft bij de ambities voor het Sphinxkwartier. Dat betekent (aldus ‘Het antwoord van de Sphinx’) niet zozeer ‘sjiek en sjoen’ maar wel dat de voorzieningen op en rond de haven up to date worden gehouden. De in de grex Belvédère algemeen getroffen voorziening van € 100.000 per jaar met een maximum van vier jaren wordt ingezet voor maatregelen in en rond t Bassin. Naast de eerder gedane investeringen aan het sluisje en vaarapp is in 2016 een dekkend WiFi-netwerk gerealiseerd vanaf t Bassin tot en met Eijsden-Margraten. Voor deze werkzaamheden is met gemeente Eijsden-Margraten samengewerkt ter invulling van de Interregsubsidie “Numericanal”.

Aanvang 2017 zijn de steigers aan de noordzijde van t Bassin; aan de voorzijde van Lumière vervangen waardoor er nu een eenduidig beeld is in de aanlegfaciliteiten. De herinrichting van het kruispunt Boschstraat/Bassinbrug wordt in relatie met besluiten rondom de tram gebracht. Eventuele ingrepen



aan de sanitaire voorzieningen onder de Bassinbrug wordt afgewogen in relatie tot het ontwerp van de tram en ervaringen over de loop vanuit Bassin naar Lumière en vice versa.

Voor de komende periode staat de verbetering van de verlichting op de agenda. In de grex is daartoe rekening mee gehouden.

Daarnaast draagt Belvédère WOM B.V. jaarlijks zorg voor een exploitatiebijdrage aan 't Bassin van voornamelijk ten behoeve van onderhoud van de sluisen en het beheer. Deze kosten zijn/worden jaarlijks in de grex begroting van Belvédère WOM B.V. meegenomen. Het aantal passanten dat 't Bassin per boot bezoekt en dus ook de huuromzet van de boten is stabiel te noemen. Dit geldt ook voor de exploitatiekosten. Al met al verloopt de exploitatie volgens verwachting echter alertheid blijft geboden. 't Bassin en zeker wat betreft het passantenbezoek blijft uiteindelijk nog altijd een seizoensgebonden activiteit. Maar er is ook vertrouwen voor de toekomst en dat begrijpen wij ook van de ondernemers. Dit mede gezien de te verwachten positieve impulsen die uitgaan van de herontwikkeling van het omliggende gebied die momenteel in volle gang is.

7.1.3.5 Grex Belvédère 5 Tram Maastricht-Hasselt

In 2014 is de review uitgevoerd waaruit bleek dat het project niet binnen de gestelde kaders kon worden uitgevoerd. Er is een variantenstudie uitgevoerd en in 2015 is een scope-aanpassing vastgesteld door de partners, de Provincie Limburg en de gemeente Maastricht. Vervolgens zijn hierover intensieve onderhandelingen met de Vlaamse partners gestart die in juni 2016 leidden tot overeenstemming en in december 2016 tot de ondertekening van een addendum op de Kaderovereenkomst. Daarmee is de doorstart van het tramproject geformaliseerd.

In dit addendum is afgesproken dat door de Nederlandse partners een bedrag gefaseerd wordt uitbetaald in de nadelige gevolgen van de scope-aanpassing, er komt een busverbinding tussen Echt-Susteren en Maaseik, Vervoersorganisatie De Lijn heeft het recht om gebruik te maken van de subsidiemogelijkheid van het provinciale Uitvoeringsprogramma Overstappunten 2016-2019 om een kwaliteitsimpuls te geven aan de tramhaltes op het Belgische onderdeel van de verbinding Vlaanderen-Maastricht en de Provincie Limburg is bereid een bijdrage te leveren aan de elektrificatie van de treinverbinding Weert-Antwerpen (mits de Nederlandse rijksoverheid het resterende bedrag ter beschikking stelt). Afgesproken is dat Mosae Forum eindhalte is met dien verstande dat de ambitie om bij het Station te komen overeind blijft zonder garanties, verplichtingen en/of verwachtingen.

Evaluatie

Parallel hieraan is door de colleges van Gedeputeerde Staten en Burgemeester en wethouders aan bureau Berenschot de opdracht gegeven om te evalueren hoe de problematiek in de periode 2007-2014 rondom het project is kunnen ontstaan en welke lessen hieruit getrokken kunnen worden. Het evaluatierapport is eind 2016 verschenen. Daarin zijn tevens aanbevelingen gedaan op het vlak van sturing en beheersing van dit soort projecten. Deze aanbevelingen zijn vertaald naar een concept projectplan. In dit concept projectplan wordt zwaarder dan voorheen ingezet op grensoverschrijdende samenwerking. Op basis van het concept projectplan is een nieuwe projectorganisatie opgezet. Het evaluatierapport met de aanbevelingen van Berenschot vertaald naar het concept projectplan is ter kennis gebracht aan de leden van Provinciale Staten en wordt behandeld door de gemeenteraad van Maastricht. Daarna wordt het concept projectplan in overleg met de partners definitief gemaakt.

Waar staan we nu

Op dit moment is door de partners een aantal thema's in gezamenlijkheid opgepakt zoals de projectplanning, risicomangement, aanbesteding. Het proces met betrekking tot de omzetting van hoofdspoor naar lokaal spoor wordt eveneens in gezamenlijkheid uitgewerkt. De contacten met de Inspectie leefmilieu en transport, zijnde een belangrijke speler zijn geïntensiveerd en er worden voorbereidingen getroffen voor een gezamenlijk communicatieplan. Er wordt toegewerkt naar een zogenaamde addendum 2 waarin over de gezamenlijke thema's besluitvorming gaat plaatsvinden. De afspraken tus-



sen Provincie en gemeente die vastliggen in de samenwerkingsovereenkomst worden op basis van de doorstart geactualiseerd voor zover het definitieve projectplan daar te zijner tijd niet helemaal in voorziet. Met de organisaties van de gemeente Maastricht en de Provincie vindt overleg plaats over de invulling van de wettelijke voorgeschreven rollen van beheerder en bevoegd gezag en er wordt onderzocht wat de effecten zijn van de huidige status van het goederenspoor voor de ontwikkeling van het tramdossier. Het concept projectplan staat open voor input van Staten en raad en zal daarna in overleg met de Vlaamse partners definitief worden gemaakt. Met het ministerie van Infrastructuur en Milieu worden constructieve gesprekken gevoerd over hun bijdrage aan het project en hierover zal zodra er nieuws is gecommuniceerd worden. Vanuit de gemeente Maastricht is gestart met het nieuwe bestemmingplan waarvoor diverse onderzoeken zijn en worden uitgevoerd.

Er zal periodiek worden gerapporteerd naar de vier opdrachtgevende partijen. Daar aanvullend zal elke partij de voor de voorbereiding en realisatie van het project benodigde besluiten voorleggen aan de beslissingsbevoegde organen.

7.1.3.6 Grondexploitatie 2017

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.

Op basis van diverse calculaties werd voor het project een onrendabele top geprognosticeerd. In het kader van de grex 2013 heeft de gemeente zich ten opzichte van de WOM Belvédère B.V. garant gesteld (financieel achtervang) voor de dekking van een eventuele onrendabele top. Deze achtervang is ten laste gebracht van het MJIP en bedraagt vanaf 2016 een bedrag van € 2,3 mln. per jaar.

Daar waar in 2013 nog sprake was van een geprognosticeerde onrendabele top (op eindwaarde) in orde van grootte van circa € 80 mln, in 2014 (MPGV 2013) van circa € 70 mln, in 2015 (MPGV 2014) circa € 65 mln, stijgt in 2016 (MPGV 2015) de geprognosticeerde onrendabele top als gevolg van met name de voorgestelde maatregelen bij het deelgebied Sphinx Zuid met een bedrag naar circa € 78 mln. Voor 2017 wordt een forse daling van de onrendabele top voorgesteld hetgeen leidt tot een onrendabele top van € 38,5 mln (op eindwaarde). Conform raadsbesluit wordt het positieve saldo van de rente pas toegerekend aan het einde van de looptijd van de grex en is daarmee nog niet verwerkt in de hiervoor genoemde onrendabele top. Voor de grex is een financieel beheersbare situatie ontstaan. De hoogte van de geprognosticeerde onrendabele top moet evenwel nog afgezet worden tegenover de opgaven die er nog liggen en de aannames die daarbij zijn gemaakt op het vlak van kosten en opbrengsten. Voorlopig is nog enige voorzichtigheid geboden.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde 31.12.2016 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) |
|------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Belvédère | 51,4 mln | 313,2 mln | 274,6 mln | PM | -32,8 mln |

Samenvatting scenario's:



| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|--------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Belvédère | PM | -32,8 mln | PM |

7.3.2 STICHTING ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ ENCI GEBIED (SOME)

Korte beschrijving

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 ovegebied 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 5.3.12.1 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 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 5.3.12.1) 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.



Actualisatie 2016

In 2016 is gestart met het bouwrijp maken van de 38 m+ ANP van de overgangszone. De feitelijke overdracht van de zone is doorgeschoven naar 2017. Het veiligheidsplan dat voorwaarde is voor de gedeeltelijke openstelling van de groeve voor het publiek is opgesteld. Hierdoor kan in 2017 de groeve en de overgangszone bezocht worden via de trap en de zuidelijke toegangsweg.

Het ontwerp bestemmingsplan en de Mer zijn grotendeels als ontwerp afgerond in 2016. In 2017 wordt het ontwerp in procedure gebracht. In 2016 hebben alle betrokken partijen bij SOME, dmv het ondertekenen van het zogenaamde Peilstokrapport, herbevestigd dat men ten volle de afspraken zoals verwoordt in het Plan van Transformatie (2010) wil nakomen.

Toprisico's

| # | Omschrijving risico |
|---|--|
| 1 | Geen haalbare businesscase (geen sluitende grondexploitatie) |
| 2 | Kosten bestemmingsplan |

Het reële risico voor de gebiedsontwikkeling ENCI op basis van de risicoanalyse bedraagt maximaal € 250.000 voor de gemeente. Dit bedrag is gelijk aan de door de gemeente verstrekte achtergestelde lening.

De gebiedsontwikkeling ENCI omvat nog geen door alle partijen vastgestelde grondexploitatie, waardoor er ook nog geen worst case en best case scenario zijn doorgerekend.

7.4 Resultaten en conclusies

| Omschrijving | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat reële scenario (CW) |
|--------------|---------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Belvédère | 313,2 mln | 274,6 mln. | PM | -32,8 mln. |
| SOME | PM | PM | 250.000 | PM |

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.

Daar waar in 2013 nog sprake was van een geprognoseerde onrendabele top (op eindwaarde) in orde van grootte van circa € 80 mln, in 2014 (MPGV 2013) van circa € 70 mln, in 2015 (MPGV 2014) circa € 65 mln, stijgt in 2016 (MPGV 2015) de geprognoseerde onrendabele top als gevolg van met name de voorgestelde maatregelen bij het deelgebied Sphinx Zuid met een bedrag naar circa € 78 mln. Voor 2017 wordt een forse daling van de onrendabele top voorgesteld hetgeen leidt tot een onrendabele top van € 38,5 mln (op eindwaarde). Dit is € 32,8 mln contante waarde.

Conform raadsbesluit wordt het positieve saldo van de rente pas toegerekend aan het einde van de looptijd van de grex en is daarmee nog niet verwerkt in de hiervoor genoemde onrendabele top. Voor de grex is een financieel beheersbare situatie ontstaan. De hoogte van de geprognoseerde onrendabele top moet evenwel nog afgezet worden tegenover de opgaven die er nog liggen en de aannames die daarbij zijn gemaakt op het vlak van kosten en opbrengsten. Voorlopig is nog enige voorzichtigheid geboden.



De benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Belvédère is gelijk aan het resultaat van het reële scenario van de MPGV 2015 en bedraagt een tekort van € 32,8 mln (contante waarde).

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 € 250.000.

De totaal benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente met betrekking tot de deelnemingen bedraagt € 33,05 mln.



8. VASTGOEDPORTEFEUILLE

8.1 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 01.01.2017 een boekwaarde van € 176 mln. (exclusief MECC en exclusief de buitensportobjecten)³. De WOZ-waarde van de totale vastgoedportefeuille bedroeg in 2016 € 285 mln. (exclusief MECC). De portefeuille bestaat onder andere uit 22 woningen, 49 kantoor- en bedrijfsruimten, 9 gebouwen ten behoeve van de eigen huisvesting, 8 winkels, 94 schoolgebouwen (incl. binnensportaccommodaties/gymnastiekzalen), 38 sociaal / culturele en maatschappelijke voorzieningen, 39 buitensportobjecten (totaal 259 bebouwde objecten) en circa 946 onbebouwde objecten (erfpacht, pacht, ingebruikgevingen) waarvan 9 parkeergarages.⁴

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 8.2
2. Sportaccommodaties: gebouwen en terreinen (categorie 3c): paragraaf 8.3
3. Bebouwd Onroerend Goed, BOG (categorie 1, 3a, 3b en 4) : paragraaf 8.4
4. Voor het object MECC is een aparte risicoanalyse uitgevoerd: paragraaf 8.5
5. Onbebouwd Onroerend Goed, OOG(categorie 6): paragraaf 8.6

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.

³ Bron: jaarrekening 2016; voor boekwaarde MECC zie paragraaf 8.5 en de boekwaarde buitensportobjecten is geactiveerd bij Maastricht Sport

⁴ Bron: Horizon d.d. 21 december 2016



Sinds de MPG 2015 zijn in paragraaf 8.7 de herontwikkelingspanden opgenomen. Hierin is een korte omschrijving gegeven van enkele panden uit de Vastgoedportefeuille met een concrete majeure herontwikkelingsopgave. Het betreft de panden:

- Francois de Veyestraat 4-6
- Capucijnenstraat 43 – 45
- Tongerseweg 135
- Meerssenerweg 1
- Sint Maartenspoort 2
- Bankastraat 3

8.2 Onderwijshuisvesting (primair, voortgezet en speciaal)

8.2.1 ALGEMEEN

In tegenstelling tot de andere vastgoed objecten zijn de schoolgebouwen (in principe) 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. Het (financiële) risico van een nieuwe invulling komt daarmee ook volledig bij de gemeente te liggen. Daar waar sprake is van gedeeltelijke leegstand in de nog in gebruik zijnde schoolgebouwen, heeft de gemeente geen zicht op de leegstand binnen de schoolgebouwen.

Van de portefeuille onderwijshuisvesting (inclusief gymzalen) bedraagt per 01.01.2017 de boekwaarde € 72,7 mln. Het betreft in totaal 94 objecten incl. de bijbehorende gymnastieklokalen. De boekwaarde in de MPG 2015 bedroeg voor deze portefeuille € 65,9 mln. per 01.01.2016. De toename van de boekwaarde wordt met name veroorzaakt door de activering van een tweetal nieuwe gebouwen, Basisschool El Habib en IKC De Geluksvogel in Limmel (zie ook paragraaf 8.2.3.1)

8.2.2 RISICO'S

In de eerste week maart 2017 heeft de risicoanalyse van de deelportefeuille onderwijs plaatsgevonden met peildatum 01.01.2017. 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. Toch is het op basis van het door de gemeenteraad op 19 januari 2016 vastgestelde Integraal Huisvestingsplan Kindcentra Maastricht 2015-2024 mogelijk een realistischere inschatting te maken dan voorgaande jaren. Reden waarom er een inschatting is gemaakt van een worst case scenario, best case en een reëel scenario.

Wel zijn er kwalitatief een aantal generieke risico's te benoemen. Deze zijn uitgewerkt in de volgende subparagrafen:

- 8.2.3 Gevolgen vergrijzing / ontgroening van de bevolking
- 8.2.4 Gevolgen gewijzigde wet en regelgeving
- 8.2.5 Gevolgen lokaal beleid



8.2.6 Gevolgen leegstand

8.2.3 GEVOLGEN VERGRIJZING/ONTGROENING VAN DE BEVOLKING.

De gevolgen van de vergrijzing/ontgroening kunnen gesplitst worden in de gevolgen voor basis-, speciaal- en voortgezet onderwijs, alsmede de gymnastiekzalen.

8.2.3.1 Basisonderwijs

Vanwege de vergrijzing is het aantal leerlingen binnen het basisonderwijs in de laatste jaren aanmerkelijk gedaald. Van 8.616 leerlingen in 2005 naar 6.746 in oktober 2016. Een daling van bijna 22% oftewel circa 2% per jaar.

In het basisonderwijs hebben de gemeente, de schoolbesturen en de kindpartners in 2015 flinke stappen gezet om tot een structurele oplossing te komen. Hetgeen ertoe heeft geleid dat op 5 januari 2016 het Integraal Huisvestingsplan Kindcentra Maastricht 2015-2024 is vastgesteld. Er is sprake van een gedeelde lange termijn visie op het basisonderwijs 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.

Het Integraal Huisvestingsplan Kindcentra Maastricht heeft een reikwijdte tot 2024, met een eerste uitvoeringsplan voor de periode 2015-2019, dat de eerste prioriteiten aandraagt voor de komende 4 jaar, waarin wordt benoemd hoe de betreffende IKC's concreet vorm krijgen. Schoolbesturen zullen via de formele procedure (verordening) een aanvraag indienen ter realisatie van het IKC. Gestart wordt met het ter beschikking stellen van een voorbereidingskrediet om de omvang, vormgeving, etcetera van het betreffende IKC verder te onderzoeken en de feitelijke realisatie voor te bereiden.

De intentie van de gemeente is wel om het aantal basisscholen terug te brengen van 25 stuks in 2016 tot 16 à 18 zogenaamde Integrale Kind Centra. Dit kan mogelijk leiden tot uitbreiding van bestaande gebouwen c.q. nieuwbouw. Het feit dat er een tweetal grotere schoolbesturen zijn, maakt dit proces extra complex.

Binnen het onderwijs zullen de komende jaren dan ook circa 15 schoolgebouwen leeg komen of staan al leeg. Het betreft kleine gebouwen van circa 400 m² tot grote gebouwen van 2.000 m².

8.2.3.2 Speciaal –en voortgezet speciaalonderwijs

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".

De invoering van passend onderwijs heeft binnen het (speciaal) basisonderwijs geleid tot een aanzienlijke daling van het aantal leerlingen; van 385 leerlingen in 2012 tot 223 leerlingen in oktober 2016. Deze daling heeft ertoe geleid dat het speciaal(basis)onderwijs bij de start van het schooljaar 2017-2018 wordt geconcentreerd op één locatie (expertisecentrum). Hiertoe zal deze locatie met 3 tijdelijke groepslokalen uitgebreid moeten worden.

Binnen het speciaal onderwijs heeft de leerlingendaling eveneens geleid tot de samenvoeging van een tweetal scholen. Het daardoor leegkomende schoolgebouw aan de Anjelierenstraat is inmiddels kostendekkend verhuurd aan Stichting Ateliers Maastricht, SCM Bokscub en Harmonie KDO, waardoor er geen leegstandsrisico is.

Binnen het voortgezet speciaal onderwijs hebben wij de huur van een schoolgebouw van de gemeente Meerssen in 2016 beëindigd (structurele besparing van € 150.000 per jaar) en wordt in 1^e kwartaal 2017 onderzocht of het aantal noodlokalen aan de Severenstraat met 10 verminderd kan worden



(verwachte besparing € 100.000 jaarlijks). Deze besparingen worden weer ingezet om o.a. tijdelijke noodlokalen te kunnen plaatsen i.h.k.v. de verplaatsing SBO De Sprong naar de locatie van SBO De Opstap.

8.2.3.3 Voortgezet onderwijs

In het voortgezet onderwijs is het aantal leerlingen in de periode 2006 - 2016 binnen Maastricht gedaald met 739 leerlingen, een daling die vooral in de laatste 4 jaren heeft plaatsgevonden. De daling in het basis 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.

Voor het voortgezet onderwijs is door het schoolbestuur in 2013 een nieuw spreidingsplan vastgesteld. Basis van dit spreidingsplan is de vorming van drie domeinen. Het spreidingsplan moet er toe leiden dat het aantal locaties vermindert van 9 locaties naar 3 à 5 locaties op de langere termijn. Eén van de uitgangspunten is dat er geen extra ruimten gerealiseerd gaan worden. De spreidingsafspraken worden gefaseerd geëffectueerd. In augustus 2014 zijn de avo/vwo leerlingen van het Bonnefantencollege aan de Tongerseweg 135 verhuisd naar de locatie Eenhoornsingel en zijn de vmbo opleidingen in augustus 2015 geconcentreerd 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 betreffende schoolgebouw is inmiddels verkocht voor een nieuwe ontwikkeling (herbestemming). Bij de jaarrekening 2015 heeft de afwaardering van de gehele boekwaarde reeds plaatsgevonden.

Het schoolbestuur heroverweegt op dit moment echter het eerder vastgestelde spreidingsplan van 2013.

8.2.3.4 Gymnastiekzalen

Ook zullen er minder gymnastiekzalen nodig zijn. In de in 2015 vastgestelde "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 (Itteren) verkocht en is er een gesloopt (Heer Petrus Bandenplein) in het kader van de buurtontwikkeling. De betrokken organisatie onderdelen BO Sociaal, Vastgoed en Maastricht Sport hebben samen een protocol afgesproken over de handelwijze bij het afstoten van de binnensportaccommodaties/gymnastiekzalen. Voor de vrijkomende ruimten was het niet mogelijk alternatieve invullingen te vinden tegen een kostendekkende huurprijs. Een drietal gymnastiekzalen staan daarom thans te koop, voor één zaal vinden er gesprekken plaats voor een nieuwe invulling en een zaal staat leeg in afwachting van besluit over sloop. Uitgaande van een maximaal risico (leegstand en sloop) bedraagt het risico maximaal € 925.000. Voor het opvangen van dit risico is een frictiebudget van € 725.000 beschikbaar. Dit budget wordt ingezet voor het afdekken van kosten zoals sloopkosten, maar ook doorlopende exploitatiekosten gedurende leegstand, ontoegankelijk maken gebouw, afzetten terrein in verband met mogelijke sloop, afboeken, resterende boekwaarde, etc.

8.2.3.5. Scenario's

Het totale risico van de vrijkomende schoolgebouwen op basis van het Uitvoeringsplan 2015-2019 van het Integraal Huisvestingsplan Maastricht en de sportzalen en gymnastiekzalen, wanneer er geen alternatieve invulling wordt gevonden, wordt voor de komende jaren (periode 2016-2021) maximaal geraamd op circa € 8,3 mln., zijnde de huidige boekwaarde van de gebouwen waarvan gepland is dat die door de schoolbesturen op termijn worden afgestoten.. Dit is dan ook gelijk aan het worst case scenario. Dit bedrag is lager dan het bedrag van € 12,5 mln risico die in de MPG 2015 was opgenomen. De oorzaak hiervan is gelegen in het feit dat in het genoemde Integraal Huisvestingsplan enkele panden zijn opgenomen waarvan de verwachting is dat deze na afstoting door het schoolbestuur ter verkoop of verhuur in de markt kunnen worden gezet (bijv. basisschool Binnenstad en basisschool De



Perroen). Andere schoolgebouwen kunnen mogelijk verhuurd worden, al zal het verhuren tegen minimaal kostprijsdekkende huur een moeilijke zaak worden.

Eventuele sloopkosten van de school en herontwikkelingskosten van het terrein worden geraamd op € 750.000. Anderzijds weten wij inmiddels uit de ervaringen met de verkoop van het schoolgebouw Tongerseweg 135 (13.000m²) en de mogelijke verkoop van het voormalige schoolgebouw aan de Aureliushof in Daalhof dat er mogelijkheden op de markt zijn om ook deze moeilijk te herbestemmen gebouwen te verkopen dan wel te verhuren.

In een best case scenario is uitgegaan van een verlaging van het risico tot € 3,8 mln. Het reële scenario van de gevolgen van vergrijzing / ontgroening van de bevolking bedraagt € 4,75 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.

8.2.4.GEVOLGEN GEWIJZIGDE WET- EN REGELGEVING.

De eisen die worden gesteld aan nieuwbouw van schoolgebouwen zijn in 2016 vooral op het gebied van duurzaamheid aanzienlijk veranderd. Het Programma van Eisen Frisse Scholen is ingevoerd en per januari 2020 is het principe van BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) verplicht bij de nieuwbouw van schoolgebouwen.

De noodzakelijke investering bij nieuwbouw van een IKC wordt daardoor met € 577 per m² verhoogd. Voor de thans in voorbereiding zijnde nieuwbouw IKC De Heeg betekent dit een verhoging van de investering met € 1,3 mln. en voor de uitbreiding van IKC J.F.Kennedy € 0,4 mln. Dit betreft het risico voor het reële scenario.

8.2.5 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 (zie ook onder 'gevolgen gewijzigde wet- en regelgeving'). 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. Met de schoolbesturen zal in voorkomende gevallen overleg worden gepleegd over een bijdrage van het schoolbestuur in de benodigde/gewenste investeringen in het kader van duurzaamheid. Afspraken hierover worden vóór start bouwwerkzaamheden schriftelijk vastgelegd.

De financiële consequenties van het jaarlijks door het college vast te stellen programma onderwijshuisvesting worden in de begroting verwerkt. Er is geen financiële 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 2017 en volgende jaren zou er voor spoedaanvragen en calamiteiten een bedrag van ca. € 100.000 beschikbaar moeten zijn. Dit bedrag is gelijk aan het reële risico 2017.



8.2.6 GEVOLGEN LEEGSTAND.

Huuropbrengsten (van vooral kinderopvangorganisaties) van leegstaande onderwijslokalen hebben bijgedragen aan de totale financiering van het programma onderwijshuisvesting. Deels werd het onderhoud meegenomen in het jaarlijkse programma Onderwijshuisvesting. De Raad van State heeft echter beslist dat de gemeenten geen huurafracht meer van schoolbesturen mogen vorderen, wanneer deze leegstaande lokalen door de schoolbesturen worden onderverhuurd aan derden, tenzij de gemeente aantoonbare kosten heeft gemaakt voor het onderbrengen van die derden in het schoolgebouw.

De gemeente heeft naar aanleiding van de uitspraak Raad van State onderzoek laten doen naar een marktconforme huurprijs voor de verhuur aan kinderopvangorganisaties in schoolgebouwen. Deze marktconforme huurprijs bedraagt € 60,00 per m² per jaar prijspeil 2015 (wordt jaarlijks geïndexeerd). Bij investeringen bij (ver)nieuwbouw in/bij een Kindcentra waarbij meerdere voorzieningen worden samengevoegd, kan het voorkomen dat de gemeente moet investeren om huisvesting te realiseren voor kinderopvang. De investeringskosten voor deze functies zijn afgedekt door het investeringskrediet dat de gemeente beschikbaar stelt voor de bouw van het gehele IKC. Via het schoolbestuur ontvangt de gemeente de bijdrage van € 60,00 per m² in de investering. Dit bedrag ontvangt de gemeente echter alleen voor de door de kinderopvangorganisatie in gebruik zijnde m² BVO.

Voor voormalige schoolgebouwen die in zijn geheel aan de onderwijsbestemming zijn onttrokken, heeft in 2015 een onderhoudsinspectie plaatsgevonden die ertoe heeft geleid dat er nu ook voor deze objecten een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) bestaat. De jaarlijkse reservering voor het reguliere onderhoud wordt toegevoegd aan het Onderhoudsfonds van de BOG-portefeuille.

Het risico van de gevolgen van de leegstand wordt op basis van de huidige leegstand ingeschat op € 100.000 per jaar ofwel € 15,00 per m² BVO; dit zijn de exploitatiekosten, calamiteitenonderhoud en beheerskosten. Het betreft hier totaal circa 6.800 m² BVO verdeeld over 6 tot 7 gebouwen.

8.2.7 TOTAAL RISICO'S ONDERWIJS

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

| Omschrijving risico | Risico in € |
|---|---|
| Reële scenario | |
| 1 Gevolgen vergrijzing/ontgroening van de bevolking IHP Maastricht | € 4,75 mln. |
| 2 Als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving, geraamd tekort 2017-2019 | € 1,7 mln. |
| 3 Gevolgen lokaal beleid jaarlijks | € 100.000 |
| 4 Gevolgen leegstaande onderwijslokalen jaarlijks | € 100.000 |
| TOTAAL REËLE SCENARIO | € 6,45 mln + jaarlijks € 200.000 |
| Worst case scenario | |
| 1 Gevolgen vergrijzing/ontgroening van de bevolking IHP Maastricht | € 8,3 mln |
| 2 Als gevolg van gewijzigde wet en regelgeving, geraamd tekort 2017-2019 | € 1,7 mln |
| 3 Gevolgen lokaal beleid jaarlijks | € 100.000 |



| | |
|---|---|
| 4 Gevolgen leegstaande onderwijslokalen | € 100.000 |
| TOTAAL WORST CASE SCENARIO | € 10,0 mln + jaarlijks € 200.000 |
| Best case scenario | |
| 1 Gevolgen vergrijzing/ontgroening van de bevolking IHP Maastricht | € 3,8 mln |
| 2 Als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving, geraamd tekort 2017-2019 | € 1,7 mln |
| 3 Gevolgen lokaal beleid jaarlijks | € 100.000 |
| 4 Gevolgen leegstaande onderwijslokalen | € 100.000 |
| TOTAAL BEST CASE SCENARIO | € 5,5 mln + jaarlijks € 200.000 |

De jaarlijkse kapitaallasten van risico 1 (gevolgen vergrijzing / ontgroening) zijn voorzien in de begroting. Het resterende risico voor onderwijshuisvesting wordt daarmee ingeschat op basis van de huidige analyse: € 1,7 mln + jaarlijks € 200.000. Het risico wordt volledig meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 8.8).

8.3. Sportaccommodaties

8.3.1 ALGEMEEN

Van de portefeuille sportaccommodaties bedraagt per 01.01.2017 de boekwaarde € 2,1 mln., zijnde stadion Geusselt. In 2015 zijn alle boekwaarden van sportaccommodaties overgeheveld naar Maastricht Sport, met uitzondering van het Geusselt stadion. Er zijn geen afspraken gemaakt hoe om te gaan met de restantboekwaarden op het moment dat de accommodaties niet langer voor sportdoel-einden worden gebruikt, maar dit zal wel expliciet in de besluitvorming meegenomen moeten worden indien deze accommodaties aan de gemeentelijke sportexploitatie worden onttrokken.

In de sportaccommodaties kan onderscheid worden gemaakt in:

- buitensportaccommodaties;
- binnensportaccommodaties;
- Geusseltbad;
- Stadion Geusselt.

Conform de Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2012 verhuurde Vastgoed de sportaccommodaties tegen een kostprijs dekkende huur.

8.3.2 RISICO'S.

In het eerste kwartaal van 2017 heeft de risicoanalyse van de portefeuille sport plaatsgevonden met peildatum 01.01.2017. In deze paragraaf worden de volgende risico's nader uitgewerkt:

8.3.2.1 Buitensport

8.3.2.2 Binnensport

8.3.2.3 Geusseltbad

8.3.2.4 Stadion Geusselt

8.3.2.5 Gevolgen leegstand



8.3.2.1 Buitensport

De totale bruto vloeroppervlakte van het bebouwde deel van de buitensportaccommodaties bedraagt ca. 3.932 m². Daarnaast is er nog een aanzienlijke oppervlakte aan sportvelden (voetbal- en hockeyvelden) maar ook tennisbanen, jeu de boules, skibaan, etc. beschikbaar met een totale oppervlakte van ca. 593.000 m². Naast de eigendommen van de gemeente zijn diverse kleed/clubgebouwen eigendom van de verenigingen en staan op gemeentelijke erfpachtgrond.

Voor de *buitensportaccommodaties* is een huurovereenkomst gesloten waarin een kostendekkende huurprijs is overeengekomen. Er was in 2016 een tekort op de beheerskosten van € 38.000.

Bij het vernieuwen van de afspraken zal op verzoek van Maastricht Sport ook de demarcatie tussen Vastgoed en Maastricht Sport worden gewijzigd. Vastgoed blijft alleen verantwoordelijk voor eigenarenonderhoud van de gebouwen. Maastricht Sport wordt verantwoordelijk voor het eigenarenonderhoud van de velden en sporttechnische inrichting.

De MeerJarenOnderhoudsPlanning van Vastgoed voor de sportgebouwen dateert van februari 2014 en geeft voorsnog geen risico te zien.

8.3.2.2 Binnensport

De begroting van Maastricht Sport is 2016 via de Kaderbrief 2016 bijgesteld. Er geen risico's zijn te benoemen.

8.3.2.3 Geusseltbad

In het kader van de evaluatie van het Geusseltbad hebben er nieuwe onderhoudsinspecties plaatsgevonden die ertoe hebben geleid dat het eigenarenonderhoud, via Kaderbrief en Gemeentebegroting 2017, is verhoogd naar € 321.000 in 2016.

Het beschikbare bedrag voor eigenaarslasten en verzekeringen ad € 63.000 dient verhoogd te worden tot € 80.000. Voorsnog gaan wij uit van een jaarlijks risico van € 17.000.

8.3.2.4 Stadion Geusselt

Voor het Geusseltstadion is op 28 juni 2011 een huurovereenkomst getekend tussen de gemeente en de Stichting MVV Maastricht.

De huur van het stadion is gekoppeld aan de omzet van MVV. De huurprijs bedraagt minimaal € 75.000 excl. BTW per jaar.

Er is een camerabeveiligingssysteem aangebracht om te kunnen voldoen aan de eisen van de KNVB. Volgens de huurovereenkomst komen deze kosten voor rekening van MVV. De gemeente heeft deze investering voorgefinancierd. Kosten worden via een jaarlijkse vergoeding door MVV aan de gemeente terugbetaald. Verder heeft de gemeente een deel van de renovatiekosten van de kleedlokalen voorgefinancierd; ook deze kosten worden middels een jaarlijkse vergoeding door MVV terugbetaald. De betalingen van MVV worden op tijd betaald en er is geen achterstand. Voorsnog is er geen sprake van een risico.

8.3.2.5 Gevolgen leegstand

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. Thans worden de navolgende buitensportaccommodaties niet gebruikt en wordt gezocht naar een andere invulling: Boschpoort (voorheen voetbalvereniging RKBFC), tennispark Itteren; voormalige voetbalvelden (2



stuk(s) V.V. Scharn aan de Akersteenweg, voetbalaccommodatie S.V.Heer aan de Demertstraat (deels). Maastricht Sport heeft de accommodaties overgedragen aan Vastgoed.

Het risico van niet meer in gebruik zijnde velden (incl. calamiteitenonderhoud van de opstallen) wordt geraamd op € 15.000 per jaar per accommodatie / voetbalveld, dus samen € 75.000 per jaar.

8.3.3 TOTAAL RISICO'S SPORTACCOMMODATIES

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

| Omschrijving risico |
|---|
| 1 Beleidsmatig risico Sportnota 2020 |
| 2 Geen andere invulling vrijkomende sportaccommodaties per jaar |
| 3 Beheerskosten buitensport jaarlijks |
| 4. Geusseltbad |

Totaal risico sportaccommodaties wordt geraamd op PM + jaarlijks € 130.000. Het risico wordt volledig meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 8.8).

8.4 Bebouwd onroerend goed (BOG)

8.4.1 INLEIDING

Per 1 januari 2017 bedraagt de totale bruto vloeroppervlakte van de BOG-portefeuille circa 212.168 m² BVO. De totale boekwaarde bedraagt € 81,9 mln., de totale WOZ-waarde bedroeg in 2016 circa € 175 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 kostendekkendheid te realiseren. Om kostendekkendheid van de sociaal-maatschappelijke en culturele panden te bereiken, wordt vanaf 2013 jaarlijks een bijdrage uit de algemene middelen ontvangen van € 673.881 (prijspeil 01.01.2016, conform Programmabegroting 2016 - 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 01.01.2017. De doorrekening is gebaseerd op basis van de BOG-portefeuille zoals deze op 01.01.2017 is opgebouwd. In de doorrekening is geen rekening gehouden met tussentijdse verkopen (of aankopen) van panden. De beschouwingperiode is vanaf 2017 tot en met 2021.

8.4.2 TOELICHTING EN DOORREKENING PARAMETERS

Voor de BOG-portefeuille zijn een aantal parameters gedefinieerd, waarvan voorheen (MPGV 2013 tot en met MPGV 2015) een drietal parameters zijn gehanteerd voor de doorrekening van de drie sce-



nario's, waarbij het reële scenario de geactualiseerde BOG-portefeuille omvat zoals is opgenomen in de jaarrekening. Voor de MPG 2016 was het voornemen om deze drie parameters wederom te hanteren voor de scenarioanalyse, waarbij het reële scenario de geactualiseerde BOG-portefeuille omvat zoals is opgenomen in de jaarrekening 2016. Echter als gevolg van de gewijzigde BBV (Besluit Begroting en Verantwoording, zie paragraaf 2.5.2), komen twee van de drie parameters te vervallen voor de scenarioanalyse. In deze subparagraaf worden de parameters nader toegelicht evenals de resultaten van de scenariodoorrekeningen en de gevolgen hiervoor naar aanleiding van de gewijzigde BBV.

8.4.2.1 Leegstand

De leegstand wordt gedefinieerd als het aantal m² bruto vloeroppervlakte (BVO) dat niet verhuurd is. Vanuit financieel oogpunt wordt leegstand aangemerkt als huurderving 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 2016 bedraagt dit percentage per 31.12.2016 4,6% (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.

In werkelijkheid is het leegstandspercentage de afgelopen jaren flink gedaald. In de MPG 2014 werd voor 2015 nog een leegstandspercentage geschat van 9,5% en dit bleek bij de MPG 2015 werkelijk 8% te bedragen. Bij de doorrekening van het reële scenario MPG 2015 werd voor 2016 ook 8% aangehouden. Echter het werkelijke leegstandspercentage 2016 bedraagt 4,6%. In de MPG 2016 is voor de doorrekening vanaf 2017 dan ook het daadwerkelijke leegstandspercentage van 4,6% gehanteerd.

Het actief afstoten van verlieslijdende panden en inzetten op snellere verhuur vertaalt zich terug in dit lagere percentage. Voor het worst case en best case scenario is doorgerekend met percentages van 15% en 2% leegstand evenals voorgaande jaren.

Leegstand / huurderving per scenario:

| | 2016 | 2017 |
|---|-----------|-----------|
| Maximaal te realiseren huuropbrengst: (2016, obv 8% en 2017 o.b.v. 4,6% leegstand) | 9.940.395 | 9.274.390 |
| Reële scenario: | | |
| Huurderving o.b.v. 4,6% in 2017 | 792.000 | 426.622 |
| Worst case scenario: | | |
| Huurderving o.b.v. 15% leegstand | 1.491.059 | 1.391.159 |
| Best case scenario: | | |
| Huurderving o.b.v. 2% leegstand | 198.808 | 185.487 |

8.4.2.2. Rente

Het rentepercentage bedroeg tot en met 2015 standaard 5,8%. Voor enkele objecten, Randwycksingel 22 en Ankerkade 275, werd een afwijkend rentepercentage afgesproken (in beide gevallen 5%). In 2016 is het nieuwe rentepercentage 3,5 % voor alle objecten. Anders dan in de voorgaande MPG, is de rente vanaf 2017 feitelijk geen parameter meer. Dit als gevolg van de gewijzigde BBV (Besluit Begroting en Verantwoording, zie paragraaf 2,5.2). Door deze wijziging zal er vanaf 2018 een nieuwe



opzet gemaakt worden voor het doorrekenen van de scenario analyses. Het rentepercentage van 3,5% is daarom zowel in het reële scenario als in het worst- en best case scenario aangehouden.

8.4.2.3 Indexering

Voor de prijsindex van de materiële kosten en opbrengsten is conform Programmabegroting 2017 bij het reële scenario uitgegaan van 0,8%. Voor 2015 bedroeg de prijsindex nog 1,50%⁵ en in 2016 1%. Voor de doorrekening tot en met 2021 is in het reële scenario 0,8% als 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 8.4.2.5). De kapitaallasten bedragen 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. Anders dan in de voorgaande MPG, is de indexering vanaf 2017 feitelijk geen parameter meer. Dit als gevolg van de gewijzigde BBV (Besluit Begroting en Verantwoording, zie paragraaf 2.5.2). Door deze wijziging zal er vanaf 2018 een nieuwe opzet gemaakt worden voor het doorrekenen van de scenario analyses. E.e.a. in samenspraak met de werkgroep opzet nieuwe begroting (NCFB). Het indexpercentage van 0,8% is daarom zowel in het reële scenario als in het worst- en best case scenario aangehouden.

8.4.2.4 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 tot en met 2014 reeds voor € 9.159.000 is afgewaardeerd op de boekwaarde van de vastgoedobjecten.

In 2015 heeft er nog een afwaardering plaatsgevonden van Francois de Veyestraat 4-6 van € 580.000. Dit in verband met de voorgenomen verkoop aan het Centraal Orgaan Asielzoekers tegen de getaxeerde waarde € 1.420.000. De boekwaarde van dit object is door de afboeking nu gelijk aan de marktwaarde. Dit pand is in 2016 ook daadwerkelijk verkocht en heeft dus geen effect meer op 2017 en verder.

In 2016 heeft er een afwaardering van de boekwaarde van Florijnruwe 111 (€ 168.000) en Francois de Veyestraat 9 (€ 1.374.000) plaatsgevonden. Het effect van deze afwaardering op de totale kapitaallasten bedraagt voor Florijnruwe 111 circa € 6.000 op jaarbasis en voor Francois de Veyestraat 9 bedraagt dit € 53.000.

8.4.2.5 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 ondermeer dat alle investeringen met een economisch nut, met uitzondering van kunstvoorwerpen met een cultuurhistorische 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.

8.4.2.6 WOZ waarde in relatie tot marktwaarde

⁵ Bron: Programmabegroting 2015 gemeente Maastricht



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 8.4.2.4), 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 - 2015 middels het afwaarderen van de boekwaarde (paragraaf 8.4.2.4). 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.

8.4.2.7 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.

8.4.2.8 Beleid

Daarnaast kent de deelportefeuille nog beleidsmatige risico's, zoals beleidswijzigingen. Bijvoorbeeld bezuinigingen op subsidieprogramma's en nieuwe initiatieven, welke effect hebben op de vastgoedexploitatie. 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.

8.4.2.9 Verkopen en aankopen

Mogelijke verkopen vanaf 2017 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 01.01.2017.

8.4.3 RESULTATEN SCENARIO'S BOG-PORTEFEUILLE

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



| | 2016 o.b.v. jaarrekening | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Reële scenario: rente 3,5%, indexering 0,8%, leegstand 4,6% | | | | | | |
| Bedrijfsresultaat deelportefeuille | 16.684 | 47.692 | 83.788 | 119.267 | 155.030 | 191.079 |
| Worst case scenario vanaf 2017 ⁶ : rente 3,5%, indexering 0,8%, leegstand 15,0% | | | | | | |
| Bedrijfsresultaat deelportefeuille | 16.684 | -961.016 | -961.016 | -961.016 | -961.016 | -961.016 |
| Best case scenario vanaf 2017: rente 3,5%, indexering 0,8%, leegstand 2,0% | | | | | | |
| Bedrijfsresultaat deelportefeuille | 16.684 | 238.850 | 379.944 | 521.802 | 667.915 | 818.411 |

Zoals blijkt uit de doorrekening van de drie scenario's, wordt bij een gelijkblijvende portefeuille het bedrijfsresultaat de komende jaren steeds positiever. Dit positiever bedrijfsresultaat wordt vanaf 2016 met name veroorzaakt door 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 kapitaallasten circa 60% van de totale kosten), waardoor bij een gelijkblijvende portefeuille het resultaat in de loop der jaren steeds positiever wordt. Daarnaast speelt vanaf 2017 het lagere leegstandspercentage ook een rol in het positievere resultaat ten opzichte van voorgaande jaren.

Wijzigingen op het bedrijfsresultaat als gevolg van mogelijke verkopen (en aankopen) in 2017 e.v., zijn in de doorrekening niet meegenomen, evenals de verkopen in het kader van het actieplan woningen⁷.

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.

⁶ Rente en indexering zijn feitelijk geen parameters meer in het WCS en BCS als gevolg van de gewijzigde BBV (zie paragraaf 8.4.2.2 en 8.4.2.3). Leegstand is de enige parameter die variabel is. In de scenariodoorrekening.

⁷ in het kader van het actieplan verkopen zijn een twintigtal panden voorgedragen. Bij verkoop van deze panden zal de verkoopopbrengst ten gunste komen van de AD tot een maximum van in totaal € 2 mln (collegebesluit 04.12.2012).



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).

Een voorbeeld van dit soort investeringen is 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). Een sluitende businesscase is echter een voorwaarde.

Ter illustratie: een investering van € 1 mln., heeft op basis van een rentepercentage van 3,5% , een kapitaalslast van:

- € 47.000 per jaar bij een afschrijvingstermijn van 40 jaar;
- € 55.000 per jaar bij een afschrijvingstermijn van 30 jaar;
- € 71.000 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 2017. De parameters rente en indexering zijn niet meer doorgerekend, zie paragraaf 8.4.2.2 en 8.4.2.3.

| | Reële scenario | Worst / best case scenario | Verschil worst case scenario | Verschil best case scenario |
|------------------------|----------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| leegstand | 4,6% | 15% / 2% | 1.008.708 | 191.158 |
| Rente | 3,5% | 3,5% / 3,5% | 0 | 0 |
| indexering | 0,8% | 0,8% / 0,8% | | 0 |
| Totaal verschil | | | 1.01 mln. | 191.158 |

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 voor 2017 opgenomen (negatief resultaat of effect is een tekort).

| Parameter worst case scenario | Effect in 2017 t.o.v. reële scenario | wegingsfactor | Benodigde weerstandscapaciteit 2017 |
|-------------------------------|--------------------------------------|---------------|-------------------------------------|
| Leegstand | -1.008.708 | 75% | -756.531 |
| Rente | 0 | 25% | 0 |
| Indexering | 0 | 50% | 0 |
| TOTAAL | | | -756.531 |

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2017 bedraagt voor de deelportefeuille BOG € 756.531.

8.5 MECC

Korte beschrijving

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 was per 01.01.2015 eigenaar van een deel van dit vastgoed, namelijk van:



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

In 2015 heeft de gemeente, bij raadsbesluit 31.03.2015, de volgende delen nog aangekocht van Annexum:

- de hallen (Noord-, Zuid- en Westhal)
- het Eurocenter / de kantoren MECC
- de catering
- de Europassage
- de Forumpassage (inclusief de verhuurde ruimten)
- de hoofdentree / de wintertuin
- het parkeerterrein P3/P4

Het MECC-complex waar de gemeente Maastricht eigenaar van is bedraagt per 01.01.2016 circa 76.496 m² BVO. Dit is inclusief de parkeerplaatsen P1 en P3/4 (maar exclusief de buitenterreinen P6, P7 en P8). Annexum is nog eigenaar van een deel van parkeerplaats P4, enkele kantoorpanden nabij het MECC en het hotel. De parkeergarage P5 is nog eigendom van SNS Reaal. EMM BV huurt vooralsnog de parkeergarage P5 bij SNS Reaal en verhuurt deze parkeergarage vervolgens aan MECC Maastricht B.V. (dus zonder tussenkomst van de gemeente).

Actualisatie 2016

De gemeente verhuurt alle MECC onderdelen aan MECC Maastricht BV waarvoor in 2016 een nieuwe tijdelijke huurovereenkomst is gesloten tussen de gemeente en MECC Maastricht BV (hierna MECC). In de tijdelijke huurovereenkomst is opgenomen dat alle onderhoudskosten van de opstallen MECC, zowel eigenaars- als huurderonderhoud voor rekening zijn van MECC.

De buitenterreinen zijn ingericht als (tijdelijke) parkeerplaatsen. Het vastgoed (de gronden) zijn als potentiële uit te geven locaties (P6 en P0) 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).

Begin 2016 is tevens de eerste fase van parkeerterrein P9, circa 346 parkeerplaatsen, opgeleverd. Dit parkeerterrein is met name gerealiseerd als extra capaciteit voor grote evenementen, zoals Tefaf,



Interclassics en JIM. Voor het parkeerterrein P9 is begin 2017 een aparte huurovereenkomst gesloten tussen MECC en de gemeente Maastricht.

De exploitatie MECC omvat de 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.

Bij het vaststellen van de aankoop van de overige MECC delen door de gemeenteraad, is bedongen dat de gemeente de komende jaren nog een aanzienlijk bedrag (becijferd op € 15 mln) gaat investeren in het MECC complex, zie paragraaf 5.3.5.

Na realisatie van deze investeringen, zal een nieuwe huurovereenkomst worden gesloten voor het gehele geüpgrade MECC-complex. Een deel van de investeringen zal geactiveerd worden, waarna deze activering zal worden doorberekend in de huurprijs aan MECC.

Omdat er momenteel sprake is van een tijdelijke situatie, is de risicoanalyse van de exploitatie MECC niet geactualiseerd. Wel is er een aparte risicoanalyse opgenomen voor de verbouwingsinvesteringen, zie paragraaf 5.3.5.

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.

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 bedraagt voor de MPG 2016 PM.

Na realisatie van de verbouwingsinvesteringen zal naast een nieuwe huurovereenkomst ook een actuele risicoanalyse voor de exploitatie MECC worden opgesteld.

8.6 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. Nagenoeg 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 927 objecten (stand per 15 maart 2017). De boekwaarde bedraagt per 01.01.2017 € 31,68 mln.

| type object | aantal | boekwaarde | Jaar opbrengst |
|---|--------|-------------------------|----------------|
| 1 Grond (pacht, gebruik, volkstuin, erfpacht) | 897 | 14.410.091 | 1.125.294 |
| 2 Grond tankstations (huur) | 5 | 1.487.052 | 60.000 |
| 3 Grond (jacht/visrecht) | 16 | n.v.t. | 5.000 |
| 4 Parkeergarages | 9 | 15.790.000 ⁸ | 1.170.500 |

Risico's

⁸ De boekwaarde van de parkeergarages is vastgesteld ten tijde van de uitgifte in erfpacht van de parkeergarages (01.01.2003). Op deze boekwaarde wordt niet afgeschreven. De canon is gebaseerd op een vastgesteld bedrag per parkeerplaats, welke jaarlijks wordt geïndexeerd. Een normaliter gebruikelijk verband (percentage) met de boekwaarde is er niet.



De risicoanalyse van de portefeuille onbebouwd onroerend is beperkt tot een kwalitatieve analyse. Het leegstandsrisico voor de OOG portefeuille is 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 verminderingen 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 voormalige buitensportaccommodaties). Verder kan sprake zijn van derving van reguliere inkomsten door incidentele verkopen, en eventuele boekverliezen.

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

8.7 Herontwikkelingspanden

Momenteel zijn er een zestal panden in de Vastgoedportefeuille waar concrete afspraken - middels overeenkomsten of bestuurlijke besluitvorming - zijn gemaakt over een nieuwe functie / invulling van deze panden. In deze paragraaf wordt per pand van deze herontwikkeling een korte beschrijving met bijbehorend programma gegeven inclusief de stand van zaken en mogelijke risico's.

De volgende zes panden worden nader toegelicht:

- Francois de Veyestraat 4-6
- Capucijnenstraat 43 – 45
- Tongerseweg 135
- Meerssenerweg 1
- Sint Maartenspoort 2
- Bankastraat 3

8.7.1 FRANCOIS DE VEYESTRAAT 4 - 6

Op verzoek van het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) heeft een inventarisatie van gemeentelijk onroerend goed (8.000 – 10.000 m² BVO) plaatsgevonden voor de huisvesting van een asielszoekerscentrum (AZC). In 2014 heeft de gemeenteraad besloten dat als voorkeursobject voor de vestiging van een structureel (minimaal 15 jaar) AZC het pand Francois de Veyestaat 4-6 in aanmerking komt. Het betreft de huisvesting van 600 asielzoekers verdeeld over het bestaande, nog aan te passen gebouw (gemeentelijk monument) en te realiseren nieuwbouw ter plekke van de huidige parkeerplaats per september 2017.

Ten behoeve van circa 45 parkeerplekken COA vindt ook overdracht plaats van een gedeelte van tegenoverliggend terrein (F. de Veyestraat 9).





In 2015 is er een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en COA, en is de bestemmingsplanwijziging opgestart. Vanwege de bestuurlijke afspraken over beëindiging van locatie Overmaze als tijdelijk AZC op 17 september 2017 is er sprake van een kritische planning. Zorgvuldige communicatie en afstemming met de buurt (Sint Maartenspoort) is een belangrijk aandachtspunt.

Actuele stand van zaken

Overdracht van grond en opstal heeft op 15 december 2016 plaatsgevonden vooruitlopend op de vergunningaanvraag. Bestemmingsplan is onherroepelijk, de bouwvoorbereiding en realisatie door COA wordt nu verder opgestart. De globale planning van COA is gedurende 2016 aangepast naar begin 2^e kwartaal 2018. Het is op dit moment nog onzeker of dit een reële planning is. De sluiting van de tijdelijke opvanglocatie in Limmel blijft onveranderd op 17 september 2017 staan. COA lost het huisvestingsprobleem in de tussentijd binnen hun eigen capaciteit op.

Risico's

Vooruitlopend op de vergunningsverlening heeft levering plaatsgevonden. Hierdoor ontstaat het risico dat indien er geen vergunning verleend zou worden COA een optie tot teruglevering heeft. Dit risico wordt laag ingeschat vanwege de uitvoerige voorbereiding. Daarnaast speelt er nog een risico ten aanzien van de saneringskosten. Hierover is pas een duidelijk beeld zodra er gestart wordt met de bouw.

Omschrijving risico

- | | |
|---|---|
| 1 | hoge apparaatskosten (onder meer vanwege intensieve afstemming COA) |
| 2 | het overschrijden van de saneringskosten (kosten boven de voor rekening van COA komende stelpost van 220.000 worden conform afspraak 50/50 gedeeld door partijen) |
| 3 | planning |
| 4 | Teruglevering pand indien vergunning niet verleend wordt (10% van de verkoopprijs) |

Het reële risico voor het pand Francois de Veyestraat 4-6 wordt per 31.12.2016 ingeschat op € 142.000 + PM. Hiervoor is geen dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het pand.

8.7.2 CAPUCIJNENSTRAAT 43 - 45

In 2013 heeft de toenmalige huurder van het voormalige klooster Capucijnenstraat 43 – 45, ook wel genaamd Citycentrum, de huur opgezegd en is het pand aan de gemeente leeg van gebruik opgeleverd. Aansluitend zijn, vanuit leegstandsbeheer op tijdelijke basis, enkele ruimten verhuurd aan ruimtevragers.

Echter vanwege het vrijkomen van het pand, de (negatieve) uitkomst van de haalbaarheidsstudie inzake de herontwikkeling van het pand, de complexiteit van de herontwikke-





lingskansen van het object en de eerder getoonde belangstelling vanuit de markt, is in 2014 aan de Raad voorgelegd om het pand te gaan verkopen.

De tenderprocedure is in 2015 opgestart en heeft eind 2015 ertoe geleid dat er een winnende inschrijver is, de potentiële koper. Deze zal het pand herontwikkelen tot een binnenstedelijke woon-, zorg- en werkgemeenschap genaamd “Jardins Misericorde”.

Actuele stand van zaken

De koopovereenkomst is in 2016 gesloten en overdracht heeft plaatsgevonden. Er zijn derhalve geen risico's te vermelden.

8.7.3 TONGERSEWEG 135

In het voormalige klooster gelegen aan de Tongerseweg 135 is tot en met 2014 een school voor voortgezet onderwijs, het Bonnefantencollege gevestigd. Voor deze school is aan de Eenhoorsingel vervangende huisvesting gerealiseerd, waarna de locatie Tongerseweg 135 in augustus 2014 vrij kwam voor eventuele herontwikkeling. Het gehele gebouw, dat een Rijksmonument is, met bijbehorende gronden is inmiddels in volledig eigendom overgedragen aan de gemeente. Begin 2014 heeft het college besloten over te willen gaan tot herontwikkeling en verkoop van de locatie. Met initiatiefnemers Newcon International BV, Adhara BV en Capricorn Capital Group BV zijn geruime tijd de mogelijkheden verkend tot het realiseren van maximaal 257 studenteneenheden met een ontmoetingsplek voor deze studenten. Nieuwbouw is hierbij niet toegestaan. Met dit plan wordt voorzien in een nieuwe financieel draagkrachtige functie voor het monumentale gebouw dat leeg is komen te staan. Gedurende het proces zijn ook de omwonenden van het voormalige Bonnefantencollege regelmatig geïnformeerd en betrokken bij deze ontwikkeling. Medio 2015 is hiertoe een intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers, waarna eind 2015 de koopovereenkomst is gesloten.

Actuele stand van zaken

Op 15 januari 2016 heeft de eigendomsoverdracht plaatsgevonden en de ontbindende voorwaarden van de overeenkomst zijn medio 2016 komen te vervallen. Dit pand wordt niet meer opgenomen in de MPG 2017.

8.7.4 MEERSSENERWEG 1

Sinds januari 2016 is de gemeente Maastricht eigenaar van Villa Kanjel, gelegen Meerssenerweg 1. De gemeente heeft dit object gekocht o.a. omdat de koopsom lager lag dan de getaxeerde marktwaarde. Daarnaast is het voor de gemeente belangrijk dat dit monumentale object –als onderdeel van het Buitengebied Geul & Maas– een goede, nieuwe en duurzame bestemming krijgt die bijdraagt aan het functioneren van het totale gebied.

Door middel van aankoop c.q. eigendom van Villa Kanjel inclusief bijbehorend landschapspark





komt de gemeente in de positie om actief te sturen en invloed uit te oefenen op de verdere ontwikkeling van dit gebied. Een van de onderdelen van het programma Buitengebied Geul & Maas is de uitvoering c.q. realisatie van een deelproject "Groene Gastvrije Gordel". Hiervoor is een deel van het bij de villa behorende landschaps- en bosperceel benodigd. Door Vastgoed is opdracht gegeven tot het uitvoeren van een herbestemmingscan. Insteek is om de villa (hoofdgebouw) en koetshuis, te samen met (een deel van) het landschapspark, vervolgens weer te verkopen via een uit te schrijven tender. Dit betekent overigens wel dat, in afwachting van verkoop, er sprake is van huurdering c.q. leegstandskosten.

Actuele stand van zaken

De herbestemmingscan is nagenoeg geheel afgerond. Op korte termijn vindt een nieuwe taxatie plaats en zal de tenderverkoop verder worden opgepakt. De verwachting en streven is om de daadwerkelijke verkoop eind 2017 / begin 2018 plaats te laten vinden.

Risico's

Omschrijving risico

1 Leegstandskosten c.q. huurdering gedurende herbestemmingscan en tenderverkoop.

Het reële risico voor het pand Meerssenerweg 1 wordt per 31.12.2016 ingeschat op € 120.000. Hiervoor is geen dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object.

8.7.5 SINT MAARTENSPORT 2

Op initiatief van Zuyd Hogeschool en Hotel & Leisure Development International BV (hierna te noemen HLDI) is in 2014 een verzoek ingediend om het gemeentelijk pand St. Maartenspoort 2 te betrekken in een ontwikkeling ten behoeve van een hotel in het hoogste segment (5 sterren niveau), te samen met het pand van Zuyd Hogeschool aan de Fr. Romanusweg 90. Het betreft een hotel-ontwikkeling welke omsloten wordt door St. Maartenspoort, Franciscus Romanusweg en Wilhelmensingel. Op 30 september 2014 heeft uw college ingestemd met deelname aan een samenwerking met HLDI en Zuyd middels het opstellen van een intentieovereenkomst waarin de afspraken rond een uit te voeren haalbaarheidsonderzoek worden vastgelegd.



Actuele stand van zaken

De haalbaarheid van het hotelinitiatief is door initiatiefnemers verder onderzocht en het plan is nader uitgewerkt. Op 14 februari 2017 is het college van B&W akkoord gegaan met de inhoud van de intentieovereenkomst, welke overeenkomst daaropvolgend door betrokken partijen op 16 februari 2017 is ondertekend. Het streven is om omstreeks oktober/november 2017 meer duidelijkheid te krijgen over de daadwerkelijke haalbaarheid van het initiatief, inclusief de daarbij behorende herhuisvestingsoplos-



singen van de ter plekke nu nog gehuisveste gebruikers (o.a. Kumulus, conservatorium Zuyd Hogeschool en dependance Basisschool Wyck).

Risico's

| # | Omschrijving risico |
|---|---|
| 1 | De herhuisvesting (zowel financieel als fysiek) van de nu nog gehuisveste gebruikers/huurders zoals Kumulus, conservatorium Zuyd Hogeschool en dependance Basisschool Wyck. |
| 2 | Financiële haalbaarheid van het hotelinitiatief zelf. |

Het reële risico voor het pand Sint Maartenspoort 2 wordt per 31.12.2016 ingeschat op PM. Hiervoor is geen dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object.

8.7.6 BANKASTRAAT 3

Na een tijdelijk gebruik door De Muziekgieterij, heeft Romaes getracht invulling te geven aan het plan om te komen tot de bouw en exploitatie van een hotelvoorziening ten behoeve van mindervalide en invalide mensen, een zogenaamd zorg-hotel. Om verschillende redenen bleken de plannen voor Romaes niet haalbaar. Daarna is begin 2016 de koopovereenkomst met Romaes ontbonden.



In afwachting van deze herontwikkeling, is het gebouw eerder (in 2014) door de gemeente tijdelijk als anti-kraak in gebruik gegeven aan Stichting Ateliers Maastricht (SAM). Gelet op met name de onveilige situatie m.b.t. de brandveiligheid is de tijdelijke antikraak-overeenkomst per 1 oktober 2016 met SAM opgezegd.

Naar aanleiding van deze opzegging heeft een aantal politieke partijen in de gemeenteraad een motie ingediend inhoudende een verzoek om de gebruikers (Stichting Muzieklab ROZ) te samen met SAM in de gelegenheid te stellen een sluitende businesscase op te stellen. Deze businesscase is gericht op het handhaven van het gebouw met het doel een gebouw te realiseren gericht op het stimuleren van cultuur in algemene zin en muziek in het bijzonder.

Ter uitvoering van deze motie is het besluit om Bankastraat 3 te slopen opgeschort voor een periode van 4 (vier) maanden, te rekenen vanaf 1 oktober 2016, derhalve tot 1 februari 2017.

Medio december 2016 hebben de initiatiefnemers een eerste businessplan ingediend. Geconstateerd is toen dat het gepresenteerde businessplan inhoudelijk niet voldeed. In januari 2017 is door de initiatiefnemers een 2e (aangepast) businessplan gepresenteerd.

Omdat ook dit plan niet voldeed aan de eisen van een sluitende businesscase, zijn door de gemeente wederom aanvullende vragen gesteld (o.a. ten aanzien van de wijze van financiering).



Actuele stand van zaken

Gelet op het feit dat de termijn c.q. datum van 1 februari 2017 niet is c.q. kon worden gehaald en de initiatiefnemers hebben aangegeven meer tijd nodig te hebben, is recent besloten de sloop tot nader order uit te stellen. Medio maart is het businessplan op bestuurlijk niveau verder besproken met de betrokken portefeuillehouders. Een collegevoorstel is op dit moment in voorbereiding.

Risico's

| # | Omschrijving risico |
|---|---|
| 1 | Mogelijke verkoop voor een symbolisch bedrag ad € 1 |
| 2 | Extra bijdrage vanuit gemeente |

Het reële risico voor het pand Bankastraat 3 wordt per 31.12.2016 ingeschat op PM. Hiervoor is geen dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object.

8.7.7 RESULTATEN HERONTWIKKELINGSPANDEN

| # | Pand / object | Totaal risicobedrag in € |
|---|------------------------------|--------------------------|
| 1 | Francois de Veyestraat 4 – 6 | 142.000+PM |
| 2 | Capucijnenstraat 43 - 45 | 0 |
| 3 | Tongerseweg 135 | 0 |
| 4 | Meerssenerweg 1 | 120.000 |
| 5 | Sint Maartenspoort 2 | PM |
| 6 | Bankastraat 3 | PM |

De reële risico-inschatting voor de herontwikkelingspanden bedraagt voor de MPG 2016 € 262.000 + PM. Omdat hiervoor geen dekking is voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object, wordt het risico volledig meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 8.8).

8.8 Resultaten en conclusies vastgoedportefeuille

8.8.1 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 in een worst case situatie € 8,3 mln. en een best case scenario van € 3,8 mln. Het reële risico is € 4,75 mln. De jaarlijkse kapitaallasten van dit risico



zijn voorzien in de begroting, De kosten van leegstandsbeheer, eventuele sloopkosten, herontwikkelingskosten etc. zijn niet voorzien.

2. Gevolgen van gewijzigde wet en regelgeving op het terrein van duurzaamheid waardoor vanaf 2017 aanzienlijke extra investeringen noodzakelijk zijn om aan de gewijzigde regels te voldoen.
3. De gemeente Maastricht beschikt niet over een MJOP voor *ingebruik zijnde* onderwijsgebouwen, waardoor geen jaarlijkse reservering voor onderhoud plaatsvindt. Voor deze spoedaanvragen en calamiteiten is geen jaarlijkse reservering gedaan. Verwacht jaarlijks risico is € 100.000 per jaar.
4. Gevolgen leegstaande onderwijsgebouwen wordt ingeschat op € 100.000 per jaar zijnde de exploitatie- en beheerskosten.

Het risico voor de portefeuille onderwijshuisvesting bedraagt € 1,7 mln. + jaarlijks € 200.000. 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.

8.8.2 PORTEFEUILLE SPORTACCOMMODATIES

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

1. Het risico beheerskosten bij het sluiten van een dienstverleningsovereenkomst t.b.v de buitensportaccommodaties wordt geraamd op jaarlijks € 38.000
2. Voor de binnensportaccommodaties zijn vanaf 2016 geen risico's te benoemen.
3. Het beschikbare bedrag voor de eigenaarlasten en verzekeringen van het Geusseltbad ad € 63.000 dient verhoogd te worden tot € 80.000 per jaar. Aan Sportbeleid is gevraagd de budgetten in de begroting aan te passen. Het jaarlijkse risico Geusseltbad bedraagt vooralsnog € 17.000.
4. De gemeente verhuurt het Geusseltstadion aan Stichting MVV Maastricht. De betalingen worden door MVV op tijd gedaan en er is geen achterstand. Vooralsnog is er geen sprake van een risico.
5. Leegstand naar aanleiding van vrijkomende buitensportaccommodaties waarvoor geen alternatieve invulling kan worden gegenereerd. Dit risico wordt geschat op € 75.000 per jaar. Het risico van de restant boekwaarden van de vrijkomende accommodaties is vooralsnog op PM geraamd.

Het risico voor de portefeuille sportaccommodaties bedraagt PM + jaarlijks € 130.000.

8.8.3 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 31.12.2016) van deze portefeuille 4,6% van de maximaal te realiseren huuropbrengst (bruto huuropbrengst). Dit percentage geeft in 2017 een huurderving van circa € 425.000.

Voor het worst case en best case scenario is doorgerekend met percentages van 15% en 2% leegstand. Een verhoging van het leegstandspercentage van 4,6% naar 15% heeft een negatieve invloed op het bedrijfsresultaat van circa € 965.000 in 2017. Een verlaging van 4,6% naar 2% geeft een verbetering van het bedrijfsresultaat in 2016 van circa € 241.000.



2. Rente

De rente in het reële scenario bedraagt tot en met 31.12.2016 3,5%. Vanaf 2016 is deze rente verlaagd naar 3,5%. Bij de scenariodoorrekening zijn voor het worst case en best case scenario respectievelijk de 3,5% en 3,5% aangehouden. Dit heeft dus geen invloed op het bedrijfsresultaat.

3. Indexering

De kosten- en opbrengstindexering in het reële scenario bedraagt 0,8%. Anders dan in de voorgaande MPG, is de indexering vanaf 2017 feitelijk geen parameter meer. Dit als gevolg van de gewijzigde BBV (Besluit Begroting en Verantwoording, zie paragraaf 2,5.2). Door deze wijziging zal er vanaf 2018 een nieuwe opzet gemaakt worden voor het doorrekenen van de scenario analyses. Eea in samenspraak met de werkgroep opzet nieuwe begroting (NCFB). Het indexpercentage van 0,8% is daarom zowel in het reële scenario als in het worst- en best case scenario aangehouden.

4. Afwaarderen

In 2012 tot en met 2014 is reeds voor € 9.159.000 afgewaardeerd op de boekwaarde van de vastgoedobjecten. In 2015 heeft een afwaardering plaatsgevonden van € 580.000 op de Francois de Veyestraat 4-6. In 2016 heeft er vervolgens nog een afwaardering plaatsgevonden op de Florijnruwe 111 (€168.000) en Francois de Veyestraat 9 (€1.374.000). Het voordelig effect op de rentelasten bedraagt € 59.000 per jaar bij een rente van 3,5%.

5. Afschrijven

In de MPG 2016 is vooralsnog geen rekening gehouden met anders afschrijven.

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 zich dan 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 2016 of in latere jaren, De doorrekening van de scenario's gaat dus uit van een gelijkblijvende portefeuille per 01.01.2016.

Op basis van de gedefinieerde parameters leegstand, rente en indexering zijn de resultaten van de drie scenario's voor de portefeuille per 01.01.2017:

| Bedrijfsresultaat | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|----------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Reële scenario | 16.684 | 47.692 | 83.788 | 119.267 | 155.030 | 191.079 |
| Worst case scenario | 16.684 | -961.016 | -961.016 | -961.016 | -961.016 | -961.016 |
| Best case scenario | 16.684 | 238.850 | 379.944 | 521.802 | 667.915 | 818.411 |

Nu lijkt een gelijkblijvende BOG-portefeuille, dus zonder extra acties, positief te blijven. Dit positief effect wordt nog extra ondersteund door de te nemen maatregelen (afwaarderen, verkopen). Tot slot is voor de BOG portefeuille de benodigde weerstandscapaciteit bepaald. Deze bedraagt voor 2016 € 756.531



8.8.4 MECC

In 2015 heeft de gemeente een aantal deelobjecten van Annexum aangekocht, waardoor de gemeente eigenaar is van nagenoeg het gehele MECC-complex, circa 76.496 m² BVO. In 2016 is een tijdelijke huurovereenkomst met MECC Maastricht B.V. gesloten. De gemeente is voornemens de komende jaren aanzienlijk te gaan investeren in het MECC-complex (becijferd op € 15 mln), zie paragraaf 5.3.5. Na realisatie van de investeringen zal er een definitieve huurovereenkomst worden opgesteld tussen gemeente en MECC. Omdat er momenteel sprake is van een tijdelijke situatie, is er geen geactualiseerde risicoanalyse opgesteld.

8.8.5 ONBEBOUWD ONROEREND GOED

De risicoanalyse van OOG beperkt zich voornamelijk 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.

8.8.6 HERONTWIKKELINGSPANDEN

| # | Pand / object | Totaal risicobedrag in € |
|---|------------------------------|--------------------------|
| 1 | Francois de Veyestraat 4 – 6 | 142.000+PM |
| 2 | Capucijnenstraat 43 - 45 | 0 |
| 3 | Tongerseweg 135 | 0 |
| 4 | Meerssenerweg 1 | 120.000 |
| 5 | Sint Maartenspoort 2 | PM |
| 6 | Bankastraat 3 | PM |

De reële risico-inschatting voor de herontwikkelingspanden bedraagt voor de MPG V 2016 € 262.000 + PM. Hiervoor is geen dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object.

8.8.7 RESULTAAT TOTALE VASTGOEDPORTEFEUILLE ONROEREND GOED

De resultaten van het reële scenario bedragen per 01.01.2017 (negatief is een tekort):

| Deelportefeuille | Resultaat reële scenario (CW) | Verwacht resultaat voor 2017 |
|---|-------------------------------|------------------------------|
| Portefeuille onderwijshuisvesting | € 1,7 mln | -200.000 |
| Portefeuille sportaccommodaties | PM | -130.000 |
| Portefeuille bebouwd onroerend goed (BOG) | PM | 47.692 |
| Portefeuille MECC | PM | 0 |
| Portefeuille onbebouwd onroerend goed (OOG) | PM | PM |
| Herontwikkelingspanden | -262.000 + PM | 0 |
| TOTAAL reële scenario vastgoedportefeuille | - € 1.962 mln + PM | - 282.308 + PM |



De benodigde weerstandscapaciteit bedraagt voor de totale vastgoedportefeuille:

| Deelportefeuille | Benodigde weerstands- capaciteit per 01.01.2017 structureel | Benodigde weerstandscapaciteit in 2017 |
|---|---|--|
| Totaal reële scenario vastgoedportefeuille | - € 1,962 mln + PM | - 282.308 + PM |
| Worst case scenario BOG portefeuille | | -756.531 |
| TOTAAL benodigde weerstandscapaciteit vastgoedportefeuille | -1,962 mln + PM | - 1.038.839+ PM |

De totaal benodigde weerstandscapaciteit voor de vastgoedportefeuille bedraagt per 01.01.2017 € 3.000.839 + PM.



9. RESULTATEN, WEERSTANDSVERMOGEN EN ALGEMENE RESERVE

9.1 Totaal resultaten risicoanalyse

De resultaten van de risicoanalyse en de benodigde weerstandscapaciteit bedragen per 01.01.2017:

| | Resultaten risicoanalyse/ Reële scenario (CW) | Benodigde weerstandscapaciteit (CW) |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| Bouwgrond in exploitatie (BIE) | 428.828 | 2.232.226 |
| Grondexploitatiewetinitiatieven | -75.000 + PM | 75.000 + PM |
| Bouwprojecten | 0 | 0 |
| Overige plannen Ontwikkeling | -180.000 + PM | 180.000 + PM |
| Deelnemingen (ex Projectbureau A2): | -33,05 mln + PM | 33,05 mln + PM |
| Vastgoedportefeuille: | -1.962 mln + PM -282.000(2017) | 3.000.839 + PM |
| TOTAAL | -35,12 mln + PM | 38,54 mln + PM |

Het totale tekort van het reële scenario bedraagt voor de grond- en vastgoedexploitaties per 01.01.2017 € 35,12 mln. + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de grond- en vastgoedexploitaties bedraagt per 01.01.2017 € 38,54 mln. + PM.

Het resultaat in de risicoanalyse uit het reële scenario wordt hoofdzakelijk bepaald door het risico op de bouwgrond in exploitatie (BIE), de vastgoedportefeuille en de deelneming Belvédère. Hierover wordt jaarlijks evenals over de gemeentelijke exploitaties, in mei / juni aan de gemeenteraad gerapporteerd.

Bij het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit is voor de BIE 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 grondexploitatiewetinitiatieven, de bouwprojecten, de overige plannen Ontwikkeling, de deelnemingen en de overige deelpartefeuilles van de Vastgoedportefeuille, is de benodigde weerstandscapaciteit gelijk aan het resultaat van het reële scenario c.q. de reële risico-inschatting.

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.

9.2 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 zoals die in de betreffende nota zijn vastgesteld, waarbij de parameters en risicofactoren zijn geactualiseerd, zie paragraaf 2.2 en 2.3. 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 € 38,54 mln.+ PM wordt in de jaarrekening 2016 in relatie gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.



10. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Voor het opstellen van deze MPG 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 van de plannen bouwgrond in exploitatie betreffen:

1. Het uitgifterisico / afzetterisico
2. Planvertraging
3. De mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en begeleidingskosten
4. De mogelijke overschrijdingen van de kosten bouwrijp maken
5. Stedelijke programmering / Ladder duurzame verstedelijking
6. Vennootschapsbelasting (Vpb)

Bij de bouwprojecten betreffen de aandachtspunten:

1. aanbestedingsrisico
2. mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en apparaatskosten
3. te krappe raming post onvoorzien
4. wijziging wet en regelgeving gelegenheid tot sportbeoefening
5. eigenbouwerschap

Het herstel van de langlopende crisis is ingezet. Dit is onder andere te merken aan de inschrijvingsbedragen bij de aanbestedingen. Voorheen waren de inschrijvingsbedragen vaak (aanzienlijk) lager dan de ramingen. Vanaf 2015 is hierin een kentering gekomen en dan met name bij de bouwprojecten. Vorig jaar zijn de overschrijdingen bij de aanbestedingen van de Sporthal en de bouwkundige werkzaamheden van het Stadhuis al gemeld, ondanks ramingen van externe adviseurs,.

In 2016 zijn een aantal aanbestedingen opgestart (boulodrôme en Timmerfabriek, onderdeel Muziekgieterij) waarbij gewerkt is met een zogenaamd plafondbedrag. Dit heeft echter geleid tot geen enkele inschrijving voor het project boulodrôme. De aanbesteding van de Muziekgieterij vindt in de loop van maart 2017 plaats.

Bovenstaande is een teken dat de markt (redelijk) verzadigd is. Het inschakelen van externe bureaus geeft blijkbaar niet voldoende borging.

Voor toekomstige aanbestedingen (Investeringsplan MECC begin 2018) vraagt dit op korte termijn nadere aandacht.

Recentelijk is de gemeente Maastricht diverse malen door de belastingdienst aangemerkt als 'eigenbouwer'. Hiervoor zijn in de bestekken van boulodrôme en Timmerfabriek, onderdeel Muziekgieterij reeds maatregelen getroffen. Ook in het bestek Investeringsplan MECC zullen maatregelen moeten worden opgenomen.

Van alle nieuwe plannen die betrekking hebben op 'werken van stoffelijke aard', zal de gemeente moeten checken of zij aangemerkt kan worden als eigenbouwer.



De komende jaren zal door de projectleiding extra op de aandachtspunten 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.

Voor de overige plannen Ontwikkeling geldt dat het merendeel nog geen vastgesteld financieel kader heeft. Van deze plannen is dan ook de reële risico-inschatting niet afgedekt. De boekwaarde van deze plannen, is geboekt naar de balans en bedraagt maximaal de (getaxeerde) marktwaarde.

Voor de plannen die gecategoriseerd zijn als Materiële Vaste Activa MVA geldt dat deze plannen binnen een periode van 5 jaren moeten leiden tot een actieve grondexploitatie (BIE). Hiervoor is nadere besluitvorming nog aan de orde. Indien plannen na 5 jaren niet leiden tot een actieve grondexploitatie (BIE), dan dienen de reeds gemaakte kosten te worden afgeboekt ten laste van het resultaat. Hiermee is GEEN rekening gehouden in het resultaat en het weerstandsvermogen.

Voor de vastgoedportefeuille staan voor het komende jaar nog diverse onderzoeken / uitwerkingsopdrachten op de agenda (spreidingsbeleid passend onderwijs, actualisatie spreidingsbeleid binnen sportaccommodaties). 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 worden de mogelijkheden voor anders afschrijven nader onderzocht. Hiertoe is inmiddels een beleidsnota waarden en afschrijven vastgoed in voorbereiding. In de MPG 2014 was op de voorstellen van deze nota reeds voorgesorteerd en de consequenties van deze voorstellen waren meegenomen in de doorrekening. In de MPG 2015 is besloten om dit niet te doen vanwege het uitblijven van besluitvorming en consensus over het doorrekenen van meerdere scenario's. Mochten andere scenario's in de nota anders afschrijven en afwaarderen definitief worden, dan is het nu eenvoudiger om bij een volgende MPG de verschillen te verklaren ten opzichte van de MPG 2016.

Vanwege de gewijzigde BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) zijn de eerder gedefinieerde parameters rente en indexering feitelijk geen parameters meer. Door deze wijziging zal er vanaf 2018 een nieuwe opzet gemaakt worden voor het doorrekenen van de scenario analyses binnen de portefeuille bebouwd onroerend goed. E.e.a. in samenspraak met de werkgroep opzet nieuwe begroting (NCFB).

Relevante ontwikkelingen betreffen de Vpb, BBV, herijking stedelijke programmering en herijking herstructurering) en de daarvoor getroffen voorziening Stedelijke programmering. In relatie met de genoemde thema's zijn in de jaarrekening 2016 de reeds noodzakelijke voorzieningen getroffen en is de indeling van deze MPG enigszins aangepast, waardoor de impact niet afzonderlijk zichtbaar wordt in deze risicoanalyse en het benodigde weerstandsvermogen.

