

An aerial photograph of Maastricht, Netherlands, showing the city's layout, the Meuse river, and surrounding green spaces. A red banner is overlaid on the top left.

Meerjaren Prognose

Grond- en Vastgoedexploitaties 2013

Gemeenteraad

8 juli 2014



Gemeente Maastricht





INHOUDSOPGAVE

MANAGEMENTSAMENVATTING

1

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

5

1.1	Doelstelling MPG	5
1.2	Aanpak MPG	5
1.3	Leeswijzer	8

HOOFDSTUK 2: UITGANGSPUNTEN EN PARAMETERS

9

2.1	Belangrijkste uitgangspunten	9
2.2	Belangrijkste parameters bouwgrond in exploitatie en bouwprojecten	9
2.3	Belangrijkste parameters vastgoedportefeuille	10
2.4	Relevant beleid	11

HOOFDSTUK 3: BOUWGRONDEXPLOITATIE: PLANNEN IN EXPLOITATIE

12

3.1	Inleiding	12
3.2	Uitgangspunten	12
3.3	Toelichting, resultaten en top 5 risico's geselecteerde projecten	13
3.4	Toelichting en resultaten overige projecten	27
3.5	Resultaten en conclusies	29

HOOFDSTUK 4: BOUWPROJECTEN

32

4.1	Inleiding	32
4.2	Uitgangspunten	32
4.3	Toelichting, resultaten en top 5 risico's geselecteerde projecten	33
4.4	Toelichting en resultaten overige projecten	33
4.5	Resultaten en conclusies	34

HOOFDSTUK 5: BOUWGRONDEXPLOITATIE: PLANNEN IN ONTWIKKELING (NIEGG)

35

5.1	Inleiding	35
5.2	Uitgangspunten	35
5.3	Toelichting, resultaten en top 5 risico's geselecteerde projecten	37
5.4	Toelichting en resultaten overige projecten	39
5.5	Resultaten en conclusies	40



HOOFDSTUK 6: DEELNEMINGEN 42

6.1	Inleiding	42
6.2	Uitgangspunten	42
6.3	Toelichting, resultaten en top 5 risico's geselecteerde projecten	43
6.4	Toelichting en resultaten overige projecten	48
6.5	Resultaten en conclusies	49

HOOFDSTUK 7: VASTGOEDPORTEFEUILLE 50

7.1	Inleiding	50
7.2	Onderwijshuisvesting	51
7.3	Sportaccommodaties	54
7.4	Bebouwd Onroerend Goed (BOG)	55
7.5	Gemeentelijk vastgoed MECC	59
7.6	Onbebouwd Onroerend Goed (OOG)	60
7.7	Resultaten en conclusies vastgoedportefeuille	61

HOOFDSTUK 8: RESULTATEN, WEERSTANDSVERMOGEN EN ALGEMENE RESERVE 64

8.1	Totaal resultaten risicoanalyse	64
8.2	Het benodigde weerstandsvermogen	64
8.3	De algemene en Ontwikkeling	64

HOOFDSTUK 9: CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 65

MANAGEMENTSAMENVATTING

In 2010-2011 heeft de Rekenkamer Maastricht onderzoek gedaan naar het grondbeleid van de gemeente Maastricht. De aanbevelingen uit de rapportage zijn overgenomen door college en gemeenteraad en vervolgens verwerkt in de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012. Daarbij heeft de gemeenteraad besloten in aanvulling op de Planning & Control-cyclus, een Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties (MPGV) toe te voegen.

Het doel van de MPGV is om op basis van een periodieke risico-inventarisatie een actueel overzicht te verschaffen van alle grond- en vastgoedexploitaties. Het gehanteerde risicomanagement maakt onderdeel uit van de verdere professionalisering van de project- en programmasturing welke momenteel binnen de gemeente wordt doorgevoerd.

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

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

In de jaarrekening 2013 zijn de resultaten van het afgelopen jaar opgenomen. Met betrekking tot grond en vastgoed zijn in 2013 een aantal resultaten genomen en afboekingen gedaan. In de Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties (MPGV) 2013 zijn de resultaten en afboekingen van 2013 verwerkt en wordt een doorkijk gegeven naar de komende jaren.

Voor de onderbouwing van de MPGV dienen onder meer de risico's te worden gekwantificeerd. Voor een gestructureerde risicoanalyse wordt gebruik gemaakt van de breed toegepaste RISMAN methode. Hierbij is voor de eerste MPGV gekozen voor een gefaseerde aanpak. De risicoanalyses zijn gebaseerd op een selectie van alle lopende en toekomstige planexploitaties, de bouwprojecten, deelnemingen en de vastgoedportefeuille. Een voorzichtige inschatting is dat op deze manier 80% van het totale risico van de grond- en vastgoedexploitaties wordt bestreken. Het streven is om in een volgend MPGV 100% van het totale risico in beeld te brengen. Bij de gesignaleerde risico's zijn beheersmaatregelen gedefinieerd om de impact van een risico zo klein mogelijk te maken.

De risicoanalyse van de geselecteerde 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. Uitgangspunt bij de doorrekening van de scenario's is de jaarrekening 2013 (met uitzondering van de deelnemingen).

Wanneer het gehele palet aan grond- en vastgoedexploitaties wordt 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.



Per hoofdcategorie zijn de belangrijkste risico's en resultaten:

A. Bouwgrondexploitatie plannen in exploitatie

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

1. mogelijke overschrijding van de (interne) apparaatskosten
2. mogelijke overschrijdingen van de kosten bouwrijp maken
3. uitgifterisico / afzetrisko
4. Vertraging

Voor de geselecteerde plannen in exploitatie wordt in het reële scenario het risico ingeschat op € 5,64 mln. + PM. Dit risico zou circa 80% van het risico van alle plannen in exploitatie bedragen. Op basis van extrapolatie wordt het totale risico geschat op € 7,05 mln. + PM. Dit ingeschatte risico is voor de geselecteerde plannen per 31.12.2013 afgedekt. Het positief resultaat van alle plannen in exploitatie bedraagt voor het reële scenario (contante waarde) € 166.072.

Op basis van het worst case scenario wordt het tekort van de doorgerkende plannen € 15,85 mln. Dit tekort zou circa 80% van het totale plannen in exploitatie bedragen. Op basis van extrapolatie kan het tekort voor alle plannen in exploitatie worden geraamd op circa € 19,8 mln.

B. Bouwprojecten

In MPG 2013 is voor de Timmerfabriek, een risicoanalyse is opgesteld. Dit plan heeft per 01.01.2014 een sluitende exploitatie. Op dit moment is het nog niet mogelijk om de trends en generieke aandachtspunten voor de bouwprojecten weer te geven.

C. Bouwgrondexploitatie plannen in ontwikkeling (NIEGG)

De reële risico inschatting van de geselecteerde plannen in ontwikkeling bedraagt € 11 mln. + PM + jaarlijks € 933.000. Deze inschatting zou circa 80% van het risicobedrag van alle plannen in ontwikkeling omvatten. Op basis van extrapolatie zou dit voor alle plannen in ontwikkeling een risicobedrag van circa € 13,75 mln. + PM + jaarlijks € 1,17 mln. betekenen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat voor de feitelijke uitvoering van delen van deze plannen nog nadere besluitvorming moet plaatsvinden. Hierdoor kan op onderdelen nog bijsturing plaatsvinden.

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

D. Deelnemingen

Voor de deelnemingen zijn in 2013 voornamelijk geen volledige risicoanalyses uitgevoerd. De deelneming Projectbureau A2 kent een geheel eigen risicoanalyse welke buiten het bestek van de MPG wordt bijgehouden. Ten aanzien van de 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 deellootatie Nutsbedrijven afgerond en verder is een start gemaakt voor het onderdeel Noorderbrug, passend binnen het proces richting aanbesteding en gunning zoals voorzien is in 2014. Daarna zal voor de overige onderdelen het risicomanagement verfijnd worden.



E. Vastgoedportefeuille

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

1. Onderwijshuisvesting:
 - Gevolgen van vergrijzing/ontgroening van de bevolking: PM
 - Als gevolg van gewijzigde wet en regelgeving, maximale tekort: PM
 - Gevolgen lokaal beleid jaarlijks: € 250.000
 - Gevolgen leegstand jaarlijks: € 100.000
 - Totaal risico onderwijshuisvesting: PM + jaarlijks € 350.000

2. Sportaccommodaties:
 - Beleidsmatig risico Sportnota 2020: PM
 - Geen andere invulling vrijkomende sportaccommodaties: € 400.000
 - Onderhoudskosten verouderde (buiten)sportaccommodaties: PM
 - Jaarlijks tekort onderhoud binnensportaccommodaties en zwembad Geusselt: € 505.000
 - Totaal risico sportaccommodaties: € 400.000 + PM + jaarlijks € 505.000

3. Bebouwd onroerend goed: voor deze portefeuille zijn een negental risico's gedefinieerd, waarvan er drie, leegstand, rente en indexering, zijn gekwantificeerd als parameter voor de scenariodoorrekening. Het streven is om in de volgende MPGK ook de anders afschrijven te kwantificeren. De overige risico's betreffen afwaarderen, WOZ-waarde in relatie tot marktwaarde, bestuurlijke ambities, beleid en verkopen en aankopen.

In onderstaande tabel zijn de resultaten van de doorrekening van de drie scenario's weergegeven voor de portefeuille per 01.01.2014.

Bedrijfsresultaat	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Reële scenario	-570.158	-318.560	-203.851	-95.453	14.826	138.080
Worst case scenario	-570.158	-1.997.981	-1.902.464	-1.815.725	-1.729.087	-1.600.555
Best case scenario	-570.158	2.033.569	2.180.398	2.326.104	2.471.728	2.619.419

4. MECC: Vooral nog is het lastig om voor MECC een goede risicokwantificering af te geven. De genoemde risico's vloeien voort uit de huurrelatie. Op basis hiervan kan geen complete risicoanalyse worden gegeven. Het risico voor MECC wordt derhalve gesteld op PM.

5. Onbebouwd onroerend goed: De risicoanalyse van OOG beperkt zich voornamelijk 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.



Totaal resultaten projecten, deelnemingen en vastgoedportefeuille:

	Resultaten risicoanalyse / Reële scenario (CW)	Worst case
BGE plannen in exploitatie	Overschot: 166.072	Risico:19.800.000
Bouwprojecten	0	n.v.t.
BGE plannen in ontwikkeling	Risico: 13.750.000 + PM + jaarlijks 1.170.000	n.v.t.
Deelnemingen:		
- Belvédère	PM	PM
Vastgoedportefeuille OG:		
- onderwijshuisvesting	Risico: PM + jaarlijks 350.000	n.v.t.
-sportaccommodaties	Risico: 400.000 + PM + jaarlijks 505.000	n.v.t.
-BOG (2014)	Risico 318.560 + PM	Risico: 2.000.000
-MECC	PM	n.v.t.
-OOG	PM	n.v.t.

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

Verder dienen de resultaten van de risicoanalyse gezien te worden in relatie tot de reserves van BenO en de gemeentebrede Algemene Reserve. Hiertoe is de uitwerkingsnota van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012, de nota rondom het weerstandsvermogen essentieel. De verwachting is dat deze in de loop van 2014 middels een separaat raadsvoorstel kan worden vastgesteld. In het MPG 2014 kan dan aansluiting wordt gezocht.



1. INLEIDING

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

In deze kadernota heeft de gemeenteraad besloten dat de wijze waarop de raad zijn kaderstellende en controlerende taken uitvoert wordt gecontinueerd op basis van de bestaande producten in de P&C cyclus. In aanvulling daarop wordt gefaseerd de meerjarenprognose grond- en vastgoedexploitaties (MPGV) ingevoerd.

1.1 Doelstelling MPGV

Het doel van de MPGV is om op basis van een periodieke risico-inventarisatie een actueel overzicht te verschaffen van alle grond- en vastgoedexploitaties. De MPGV is daarmee meteen een jaarlijks te actualiseren onderbouwing van de hoogte van de aan te houden algemene reserve Beleid en Ontwikkeling waarbij het gemeentelijke weerstandsvermogen als achtervang fungeert.

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

- De stand van zaken in de grond- en vastgoedexploitaties qua programma, planning en financiën.
- Ontwikkelingen in het afgelopen jaar.
- Prognoses per exploitatie en voor de totale portefeuille van de kasstromen en daarmee samenhangende financieringsbehoefte.
- Overzicht van de risico's van de grond- en vastgoedexploitaties en mutaties daarin.

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

1.2 Aanpak MPGV

Het instrument MPGV is nieuw voor de gemeente Maastricht. Om tot de eerste MPGV te komen is de volgende aanpak gehanteerd.

¹ Het weerstandsvermogen behelst de financiële middelen en de mogelijkheden waarover de gemeente beschikt om risico's van financiële aard (niet-begrote kosten), die zich onverwacht kunnen voordoen en die van substantiële aard zijn, te kunnen dekken. Op grond van de vereisten van het BBV kan het weerstandsvermogen uit diverse elementen bestaan: de algemene reserve, bestemmingsreserves, stille reserves en onbenutte belastingcapaciteit. In de gemeente Maastricht worden ook de algemene reserve BenO, de risicobuffer, de post onvoorzien en de egalisatiereserves tot het weerstandsvermogen gerekend.



Risicomanagement

Voor de onderbouwing van de MPGV 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 is nog niet het geval. Risicomanagement wordt op beperkte schaal en niet uniforme wijze reeds langer toegepast in de organisatie en is een vast onderdeel van de planning en control cyclus. De voor de MPGV noodzakelijke gestructureerde, uniforme aanpak is echter nog niet aanwezig.

De standaard risicomanagement methode is:

1. Identificeren van risico's
2. Beoordelen (inschatten van kans / impact en evalueren)
3. Plannen beheersings- of risicomaatregelen
4. Implementeren van deze maatregelen
5. Communiceren

Risicomanagement is meer dan alleen een techniek. Tegenover de harde kant van het risicomanagement systeem staat de zachte kant van het daadwerkelijk integreren van risicomanagement in de werkzaamheden. Daarvoor is een langere periode nodig.

Gefaseerde aanpak

Het opbouwen van een systeem van risicomanagement kost tijd, onder meer omdat het opzetten van de eerste risico-inventarisatie voor een project nu eenmaal langer duurt dan het actualiseren van een bestaande risico-inventarisatie. Daarom is gekozen voor een gefaseerde aanpak voor het implementeren van de MPGV.

De eerste set risicoanalyses is gebaseerd op een selectie van alle lopende en toekomstige planexploitaties. Ook de bouwgrondexploitaties van de deelnemingen waar de gemeente grotendeels de aandeelhouder van is, zijn meegenomen. Deze worden behandeld in hoofdstuk 6. Daarnaast zijn in de risicoanalyse de bouwprojecten en de vastgoedportefeuille meegenomen. De vastgoedportefeuille omvat bebouwd en onbebouwd onroerend goed, waaronder het maatschappelijk vastgoed met een onderwijs en sportbestemming. Een voorzichtige inschatting is dat op deze manier 80% van het totale risico van de grond- en vastgoedexploitaties wordt bestreken. Dit betekent dat bij deze eerste ronde 20% van de risico's niet wordt geraakt.

De ambitie is een dekkend systeem van risicoanalyses te krijgen door uiteindelijk alle lopende en toekomstige planexploitaties te beoordelen. Dit gebeurt in redelijkheid, voor projecten waarvan duidelijk is dat ze aan het einde van het jaar gesloten worden wordt geen integrale risicoanalyse meer uitgevoerd.

De risicoanalyses gaan uit van de situatie per 01.01.2014. Actualisatie gebeurt in ieder geval jaarlijks als onderdeel van het jaarrekeningtraject. De eerste actualisatie is in het kader van de jaarrekening 2014. Dit betekent dat voorjaar 2015 een geactualiseerde MPGV beschikbaar is op basis van de situatie per 01.01.2015.

Risicoanalyse

De uitgevoerde risicoanalyse heeft betrekking op het identificeren en beoordelen van de risico's op in- en externe factoren alsook het benoemen van de reeds genomen of nog te nemen beheersings- en risicomaatregelen. Daarvoor is de volgende werkwijze gevolgd:

Stap 1 Beoordelen en actualiseren grex.

Stap 2 Inhoudelijke toets op de geactualiseerde grex.

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

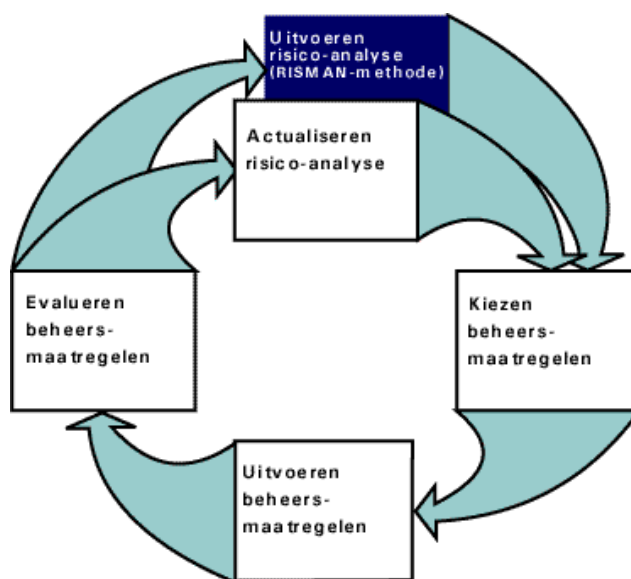
Stap 4 Kwantificeren van de geïdentificeerde risico's (kans x gevolg) en waar mogelijk uitdrukken in een risicobedrag.



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

RISMAN-methode

Voor een gestructureerde risicoanalyse wordt gebruik gemaakt van de breed toegepaste RISMAN methode. De RISMAN-methode is een binnen de infrastructuurwereld maar ook steeds meer 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 risicomanagementcyclus. De risicoanalyse vindt hierbij plaats vanuit verschillende invalshoeken waardoor een integraal beeld wordt verkregen: politiek/bestuurlijk, financieel/economisch, juridisch/wettelijk, technisch, organisatorisch, geografisch/ruimtelijk, veiligheid en maatschappelijk.

Het resultaat van de risicoanalyse volgens de RISMAN-methode is een integrale risico inventarisatie uitgesplitst naar oorzaak en gevolg. Voorts worden mogelijke beheersmaatregelen benoemd welke de kans dat het risico optreedt matigen, dan wel de gevolgen van het risico beperken.

Scenarioanalyse

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

Bij project-overstijgende risico's als gevolg van (externe) ontwikkelingen, zoals marktontwikkelingen, spreken wij van **generieke risico's**. De dekking van de generieke risico's uit de risicoanalyse moet worden gevonden in de algemene reserve BenO en mocht deze niet afdoende zijn het gemeentelijke weerstandsvermogen. Om deze project-overstijgende of generieke risico's te kunnen kwantificeren, zijn parameters gedefinieerd. Op basis van deze parameters zijn drie scenario's doorgerekend en de volgende generieke risico's voor projecten gekwantificeerd:

- rentestijgingen en dalingen



- kostenindexeringen
- opbrengstindexeringen
- het verschuiven van opbrengsten in tijd

De geselecteerde set parameters is niet uitputtend. Het geeft echter in combinatie met de RISMAN analyse een goede indicatie van de risico's.

1.3 Leeswijzer

De MPG 2013 start met een korte managementsamenvatting van de bevindingen en de conclusies.

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

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

Hoofdstuk 3 geeft de uitgangspunten, de resultaten, de top 5 risico's en de conclusies weer uit de risicoanalyse van de geselecteerde plannen bouwgrondexploitatie in exploitatie. Tevens worden voor de geselecteerde plannen drie scenario's doorgerekend. De geselecteerde plannen omvatten circa 80% van de totale risicoverwachting van de plannen in exploitatie.

De uitgangspunten, de resultaten, de top 5 risico's en de conclusies van de risicoanalyse uit de geselecteerde bouwprojecten worden beschreven in hoofdstuk 4. De geselecteerde projecten omvatten circa 80% van de totale risicoverwachting van de bouwprojecten.

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

De uitgangspunten, de resultaten, de top risico's en de conclusies van de risicoanalyse van de geselecteerde deelnemingen worden besproken in hoofdstuk 6. Geselecteerd zijn Belvédère - Nutsbedrijven en Belvédère. Voor de deelnemingen GEM Malberg BV en stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI gebied zijn vooralsnog geen risicoanalyses uitgevoerd. Voor het project A2 is een geheel eigen risicoanalyse opgesteld. Ook bij de deelnemingen zijn de uitgangspunten, resultaten, de top5 risico's en de conclusies weergegeven.

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

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

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



2. UITGANGSPUNTEN EN PARAMETERS

Voor de MPG 2013 zijn de volgende uitgangspunten en parameters gehanteerd.

2.1. Belangrijkste uitgangspunten

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

In de MPG zijn zowel project specifieke als generieke risico's gekwantificeerd. De project specifieke (of portefeuille specifieke) risico's zijn bepaald door een risicoanalyse per project of deelportefeuille. De risicoanalyses zijn uitgevoerd op basis van de zogenaamde RISMAN-methode. Voor een toelichting van deze methode, zie de paragraaf 1.2.

Uitgangspunt bij de doorrekening van de scenario's is de jaarrekening 2013. De resultaten uit de risicoanalyse (de project specifieke risico's) worden opgenomen als post onvoorzien in de jaarlijkse hercalculatie van de grex.

De peildatum van deze MPG is 01.01.2014, met uitzondering van de deelnemingen (peildatum 01.01.2013).

2.2 Belangrijkste parameters bouwgrond in exploitatie en de bouwprojecten

Voor de plannen bouwgrondexploitatie in exploitatie en de bouwprojecten zijn de generieke risico's vertaald via het doorrekenen van drie scenario's: een reëel, een worst case en een best case scenario. Bij het doorrekenen van deze scenario's zijn telkens de volgende parameters gehanteerd: het rentepercentage, de kostenindexering, de opbrengstenindexering en verschuivingen van opbrengsten in de tijd door bijvoorbeeld een ander uitgiftetempo.

De inschatting is dat de uitkomsten van de risicoanalyse van alle geselecteerde plannen circa 80% van het totale risicobedrag van alle plannen in exploitatie omvat. De overige plannen omvatten dus 20% van het risicobedrag. Voor deze overige plannen is een quick scan uitgevoerd, te weten een toets op basis van de boekwaarde per 01.01.2014. Indien de boekwaarde voor het betreffende plan hoger is dan € 100.000, zijn de top 3 risico's in kaart gebracht.

Toelichting drie scenario's

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



Generieke risico's zijn projectoverstijgende risico's als gevolg van (externe) ontwikkelingen, zoals marktontwikkelingen. Deze risico's hebben dan ook effect op meerdere projecten. Om generieke risico's te kunnen kwantificeren, zijn parameters gedefinieerd. Bij de selectie van de parameters is een benchmark gedaan, naar de parameters die andere gemeenten² hanteren bij de MPG.V.

De selectie is zodanig dat de uitkomsten van het best case en worst case scenario een realistische inschatting geven. Op basis van de parameters zijn drie scenario's doorgerekend en de volgende generieke risico's gekwantificeerd:

- rentestijgingen en dalingen
- kostenindexeringen
- opbrengstindexeringen
- het verschuiven van opbrengsten in tijd

In sommige projecten is een generiek risico dermate manifest en latent aanwezig, dat het als project specifiek moet worden aangemerkt. In dat geval is in grex in het reële scenario een stelpost risico-afzetbaarheid (veelal is dit een percentage van de grondopbrengsten) opgenomen.

De scenario's:

- Het **reële scenario** is het scenario zoals het is doorgerekend ten behoeve van de verantwoording in de jaarrekening 2013.
- In het **worst case scenario** wordt de uitgifte van de bouwterreinen 4 jaar vertraagd ten opzichte van het reële scenario.
- In het **best case scenario** wordt de uitgifte van de bouwterreinen 2 jaar naar voren gehaald ten opzichte van het reële scenario.

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

	Rente 2014 e.v.	Kosten 2014 e.v.	Opbrengsten 2014-2016	Opbrengsten 2017 e.v.
reële scenario	5,8%	2%	0%	2%
worst case	7%	4%	-5%	0%
best case	4%	0%	2%	2%

2.3 Belangrijkste parameters vastgoedportefeuille

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

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

² onder andere de gemeenten Eindhoven, Zwolle en Den Haag



Deze parameters zijn niet meegenomen in de scenariodoorrekeningen. De parameter anders afschrijven zal in de MPG 2014 verkend / nader uitgewerkt worden.

De scenario's:

- Het **reële scenario** is het scenario zoals het is doorgerekend ten behoeve van de verantwoording in de jaarrekening 2013 en de reële verwachting voor 2014 en verder.
- In het **worst case scenario** wordt vanaf 2014 het percentage leegstand verhoogd naar 15%, het rentepercentage betreft 7%, de kosten- en opbrengstindexering bedraagt 1,5%.
- In het **best case scenario** wordt vanaf 2014 het percentage leegstand verlaagd naar 2%, het rentepercentage betreft 4%, de kosten- en opbrengstindexering bedraagt 2%.

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

	Rente		Kosten		Opbrengsten		Leegstand	
	2013	2014 e.v.	2013	2014 e.v.	2013	2014 e.v.	2013	2014 e.v.
reële scenario	5,8%	5,8%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	8,9%	11%
worst case	5,8%	7,0%	1,75%	1,50%	1,75%	1,50%	8,9%	15%
best case	5,8%	4,0%	1,75%	2,00%	1,75%	2,00%	8,9%	2%

2.4 Relevant beleid

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

De MPG informeert de raad, kort samengevat, over:

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

*) = Zal verder worden uitgewerkt bij de volgende editie MPG 2014.



3. BOUWGRONDEXPLOITATIE: PLANNEN IN EXPLOITATIE

3.1 Inleiding

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

Planindeling

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

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

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

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

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

3.2 Uitgangspunten

In het kader van de risicodoorrekening van de plannen in exploitatie zijn vooraf een aantal plannen geselecteerd. Het betreft hier de plannen waarvan bij de start van het traject de inschatting is dat zij gezamenlijk circa 80% van de risico's van alle plannen in exploitatie weerspiegelen. De geselecteerde plannen zijn:

- Geusselt
- Randwyck Noord
- Beatrixhaven
- Ambyerveld
- Bedrijvenpark Maastricht Zuid (voorheen bedrijventerrein Maastricht – Eijsden)

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

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

Per geselecteerd plan wordt een top 5 van risico's toegelicht, zowel kwantitatief (waarde op basis van kans maal gevolg) als financieel (hoogte op te nemen risicobedrag). Het is mogelijk dat niet alle genoemde risico's gekwantificeerd zijn in een risicobedrag. Dit kan zich voordoen bijvoorbeeld bij risico's waarbij nog niet kan worden voorzien hoe hoog de financiële consequenties zullen zijn indien dit risico zich voordoet. Deze risico's zijn als PM opgenomen in de top 5 risico's indien 1) de verwachting is dat er een gereede kans is dat het risico zich voor kan doen en 2) de mogelijke gevolgen voor het project aanzienlijk zijn.

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



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

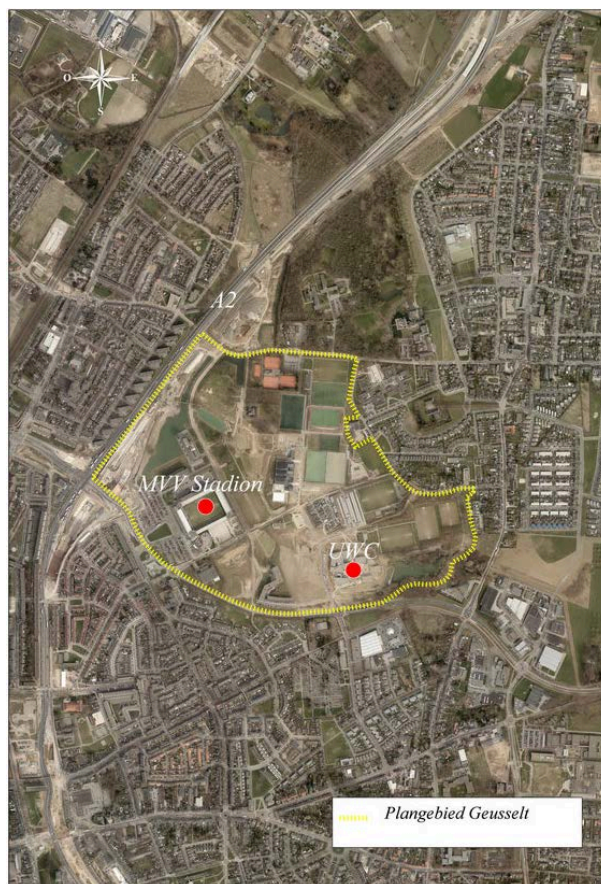
3.3.1 Geusselt

In februari 2006 heeft de Raad het Masterplan Geusselpark vastgesteld, met als belangrijkste ambitie de transformatie van een gemengde bedrijfs-/kantorenlocatie naar een multifunctionele, stedelijke omgeving. Belangrijk onderdeel van het plan is hierbij het park; de verbindende factor tussen alle huidige en toekomstige programmaonderdelen. Het programma omvat:

- (her)inrichting en uitbreiding van het Geusselpark;
- aanpassing ontsluitingsstructuur
- ca. 40.000 m² BVO kantoren
- ca. 400 appartementen in 3 scheggen, koop / huur
- ca. 10.000 m² BVO leisure in een gebouw aan de oostzijde van het stadion (Oostgebouw)
- re-shuffelen sportpark
- bouw van een nieuwe sporthal

Sinds 2006/2007 zijn een aantal planonderdelen gerealiseerd, zoals:

- de eerste fase van de woningbouw 103 appartementen in het woningcomplex Cour Renoir
- diverse kantoorruimten rondom het stadion.



De jaren daarna is ook het Geusselpark geconfronteerd met een gewijzigde economische omgeving. De economische crisis is van grote invloed geweest op de woning- en kantorenmarkt. Dit alles leidde in 2009 tot de conclusie dat het Masterplan Geusselpark 2006 niet meer op alle onderdelen uitgevoerd kon worden zoals eerder bepaald, en dat het tijd was voor een herijking. Tijdens dit proces is zorgvuldig gezocht naar mogelijkheden om de grondexploitatie te optimaliseren. Uiteindelijk heeft de herijking geresulteerd in een op onderdelen gewijzigd plan, het Masterplan+ Geusselpark 2011, met het volgende programma:

- (her)inrichting en uitbreiding van het Geusselpark, met versoeringen op onderdelen ten opzichte van het Masterplan 2006
- 255 woningen, koop/huur, grondgebonden/gestapeld, waarvan reeds gerealiseerd 103 appartementen, te ontwikkelen door Bouwinvest
- realisatie van een Oostgebouw met ca. 10.000 m² BVO leisure en een sporthal
- ca. 24.000 m² BVO kantoren
- vestiging van het United World College Maastricht
- nieuwbouw van het Geusseltbad
- transformatie van het sportpark tot een kwaliteitssportpark, met een bijdrage in de kosten vanuit de grondexploitatie.



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

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

Conform contractafspraken rondom de woonscheggen 1 en 2 heeft Bouwinvest in februari 2013 de gronden voor scheg 2 afgenomen. 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.

Nadat het college in 2012 heeft besloten de ontwikkeling van de sporthal als 1e fase van het Oostgebouw op te starten, is in 2013 het programma van eisen uitgewerkt. Hierbij is geconstateerd dat de kosten voor inpassing van een 2^e fase met commerciële ruimten erg duur werd. Gezien de zeer onzekere marktomstandigheden en de hoge kosten is geconcludeerd dat het schrappen van de 2^e fase voordeliger was dan het in de lucht houden van een zeer onzekere ambitie. Gelijktijdig met het vaststellen van het Programma van Eisen voor de 1^e fase (sporthal) begin 2014, is tevens besloten tot het afzien van de 2^e fase. De financiële consequenties daarvan (€ 1,1 mln.) is meegenomen in de jaarrekening 2013.

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.

De realisatie van de openbare infrastructuur ten behoeve van Geusseltbad, sportpark en UWC Maas-tricht is voor het grootste deel gereed. Naar verwachting wordt dit werk voorjaar 2014 opgeleverd.

Waar mogelijk zijn de nieuwe vijverpartijen aangelegd. Het ontgraven en inrichten van het resterende (en grootste) deel van de nieuwe waterpartijen wacht op het buiten gebruik stellen van het laatste speelveld langs de Stadionweg. Dit was voorzien tijdens de winterstop 2012, maar de vertraging van de bouw van het Geusseltbad heeft de daarvoor noodzakelijke verhuizing van de betreffende voetbalvereniging naar de nieuwbouw belemmerd, waardoor het speelveld nog steeds in gebruik is. Planning is dat de amovering van het speelveld aan het eind van het lopend voetbalseizoen plaatsvindt, waarna de vijver wordt gerealiseerd. De subsidie voor het aanleggen van een voet-/fietspad door het park is door ons ingetrokken; dit pad gaat onderdeel uitmaken van het fietsroutenetwerk van GOMV, met als opdrachtgever de Provincie.

Oplevering van de locatie UWCM heeft in de zomer van 2013 plaatsgevonden, zodat het schooljaar 2013/2014 daar gestart is.

De realisering van het Geusseltbad is fors vertraagd. Een en ander heeft geleid tot vertraging van de uitvoering van de infrastructuur aldaar.

In 2012 is de verdere realisatie van het KwaliteitsSportPark (KSP) Geusselt meegenomen in de aanbesteding van de openbare infrastructuur. In functionele zin nadert het sportpark haar voltooiing.



Begin 2012 is Xelat (Golden Tulip Applepark Hotel) een samenwerking aangegaan met Aannemersbedrijf Jongen B.V. uit Landgraaf, onderdeel van Volker Wessels. Medio 2012 hebben partijen zich gezamenlijk tot ons gewend en een plan gepresenteerd, dat voorziet in een gedeeltelijke, maar ingrijpende herontwikkeling van het hotel. In de loop van 2013 zal dit plan nader bestudeerd worden, waarop nadere besluitvorming zal plaatsvinden.

Top 5 risico's

#	Omschrijving risico
1	Als gevolg van vertraging bij de realisatie van de sporthal valt uitgifte van de bouwgrond voor woningbouw scheg 1 weg
2	Het programma voor kantoren wordt niet of niet helemaal of later gerealiseerd
3	Meerkosten aanleg openbare ruimte als gevolg van omissies in bestekken en onvoorziene omstandigheden
4	Als gevolg van vertraging bij de realisatie van de sporthal vertraagt uitgifte van de bouwgrond voor woningbouw scheg 1
5	Meerkosten sloop bestaande sporthal als gevolg van onvoorziene omstandigheden

Het totale risico voor Geusselt op basis van de risicoanalyse bedraagt € 2.065.860

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2013. Het reële scenario is per saldo samen met de voorziening Stedelijke Programmering, voor dit plan € 4,5 mln., een sluitende grondexploitatie. De gronduitgiften staan in dit scenario gepland voor 2013, 2014 en 2015 (woningbouw door Bouwinvest), en 2025 en 2027 (kantoren). Dekking van het totale risicobedrag van € 2.065.860 is in het reële scenario voorzien.

Worst case scenario

Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 4 jaren van het programma kantoren, bedraagt het tekort op eindwaarde (31.12.2031) € 6,3 mln. Op basis van 7% is de contante waarde van dit tekort per 01.01.2014 € 2,615 mln.

Best case scenario

Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters en het naar voren halen van de uitgifte van 2 jaren van het programma kantoren, bedraagt het overschot op eindwaarde (31.12.2025) € 1,965 mln. Op basis van 4% is de contante waarde van dit overschot per 01.01.2014 € 1,23 mln.

Samenvatting scenario's

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2013	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Resultaat (CW)	Reëel Scenario Risico	Worst case Scenario	Best case scenario
Geusselt	7.959.411	16.143.534	24.102.945	0	2.065.860	-2.615.000	1.230.000



3.3.2 Randwyck Noord

Het gebied Randwyck is in de jaren 80 van de vorige eeuw ontwikkeld. Daarnaast is Woningstichting Servatius (Servatius) in samenwerking met de Universiteit Maastricht (UM) in 2000 gestart met de voorbereidingen van de zogenoemde Calatrava Campusplan ter hoogte van de hoek Oeslingerbaan / Prof. Debyelaan. De ontwikkeling van de Calatrava Campus is in 2009 stop gezet. De betrokken partijen zijn nog in gesprek over het verwijderen van de reeds gestorte funderingen en de vervangende nieuwbouw voor de in 2008 gesloopte sporthal.

In de Structuurvisie Maastricht 2030 speelt de verdere ontwikkeling van de Maastricht Health Campus (MHC) een zeer belangrijke rol. De gebiedsvisie van eind vorige eeuw, die de basis vormt voor de planexploitatie Randwyck Noord is, niet meer volledig in te passen in deze ontwikkelingen.

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

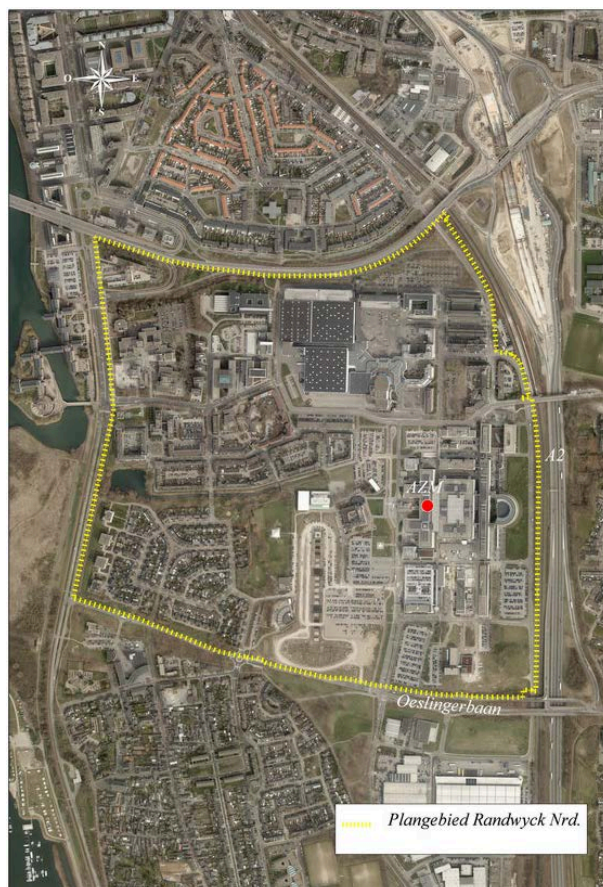
De hiervoor geschetste ontwikkelingen vragen een aangepaste planvisie voor het gebied Randwyck Noord. In samenwerking met UM, AZM en de Provincie Limburg wordt medio 2014 een nieuw masterplan voor de gebiedsontwikkeling van Randwyck Noord gepresenteerd en vastgesteld. De bestaande planexploitatie Randwyck Noord wordt in de nieuwe ontwikkeling geïntegreerd.

Planexploitatie Randwyck

De totale grondexploitatie Randwyck Noord bestaat uit twee plannen en is begin jaren negentig van de vorige eeuw door de gemeenteraad vastgesteld. Een deel van de planning is nog niet uitgevoerd. De bouwgrond is als voorraad opgenomen in de grondexploitatie. Deze voorraad bouwgrond is gelegen op locaties rondom het MECC en betreft op basis van het programma van medio jaren negentig circa 29.000 m² kantoren (een tweetal locaties) en circa 7.000 m² bijzondere doeleinden (waaronder de uitbreiding van MECC met een oosthal en een parkeergarage). De gronduitgifte stagneert door de huidige economische situatie en de hiervoor omschreven problematiek.

Top 5 risico's

In verband met de geplande integratie van de bestaande planexploitatie in de nieuwe planontwikkeling voor Randwyck Noord zijn bij de risico inventarisatie een groot aantal geïdentificeerde risico's niet gekwantificeerd en met PM gewaardeerd. Bij de vaststelling van de nieuwe planontwikkeling naar verwachting medio 2014 worden de risico's opnieuw gekwantificeerd.





#	Omschrijving risico
1	Bestemmingsplan
2	De gemeentelijke planexploitaties zullen worden geïntegreerd in de nieuwe gezamenlijke planexploitatie. Echter de gemeentelijke planexploitaties hebben per 01.01.2014 een boekwaarde en zal bij de nieuwe planexploitatie moeten worden goedge maakt.
3	Mogelijke bouwclaims
4	Apparaatskosten
5	Leegstand en stagnatie gronduitgifte.

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

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2013. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. De grondexploitatie beschikt over een stelpost onvoorzien en een stelpost risico-afzetbaarheid, rekening houdende met gronduitgifte in de jaren 2018 t/m 2020.

De totale risico voor het reële scenario is € 680.000 + PM. De risico's van deze nieuwe planontwikkeling zijn opgenomen in paragraaf 5.3.2.

Worst case scenario

Voor de berekening van het worst case scenario gelden de parameters in paragraaf 2.2. Uitgaande van een vertraging in de uitgifte van 4 jaren (uitgifte in 2031 t/m 2034), bedraagt het tekort op eindwaarde per 31.12.2034 € 11,8 mln. Op basis van een rentepercentage van 7% is de contante waarde van dit tekort per 01.01.2014 € 2,85 mln.

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 2025 t/m 2028), bedraagt het overschot op eindwaarde (31.12.2028) € 4,2 mln. Op basis van een rentepercentage van 4% is de contante waarde van dit overschot per 01.01.2014 € 2,3 mln.

Samenvatting scenario's

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2013	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Resultaat (CW)	Reëel Scenario Risico	Worst case Scenario	Best case scenario
Randwyck Noord	1.640.536	4.967.164	6.608.700	0	680.000 + PM	-2.849.818	2.338.338

3.3.3 Beatrixhaven

Het bedrijventerrein Beatrixhaven is ontwikkeld in de jaren 50 van de vorige eeuw en is met een netto oppervlakte van circa 220 hectare, één van de grootste multimodale bedrijventerreinen in Zuid – Limburg. Het is één van de weinige bedrijventerreinen in de regio waar zware bedrijvigheid (milieucategorie 4 en 5) zich nog mag en kan vestigen. Om dit bedrijventerrein ook voor de toekomst vitaal te houden is in 2005 het plan opgepakt voor de revitalisering van de Beatrixhaven. In 2006 is het Masterplan



Beatrixhaven opgesteld. Op basis van dit Masterplan zijn in de jaren 2007 - 2010 een viertal subsidies voor de herstructurering van het bedrijventerrein (de Toppersubsidies) en de opwaardering haveninfrastructuur (baggeren binnenhaven en aanleg meer vaste kades, de Quick Wins) door het Rijk en de Provincie Limburg toegekend.

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

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

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

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

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

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



3.3.3.1 Revitalisering Beatrixhaven

Risicoanalyse deelplan 2 / Topperprojecten

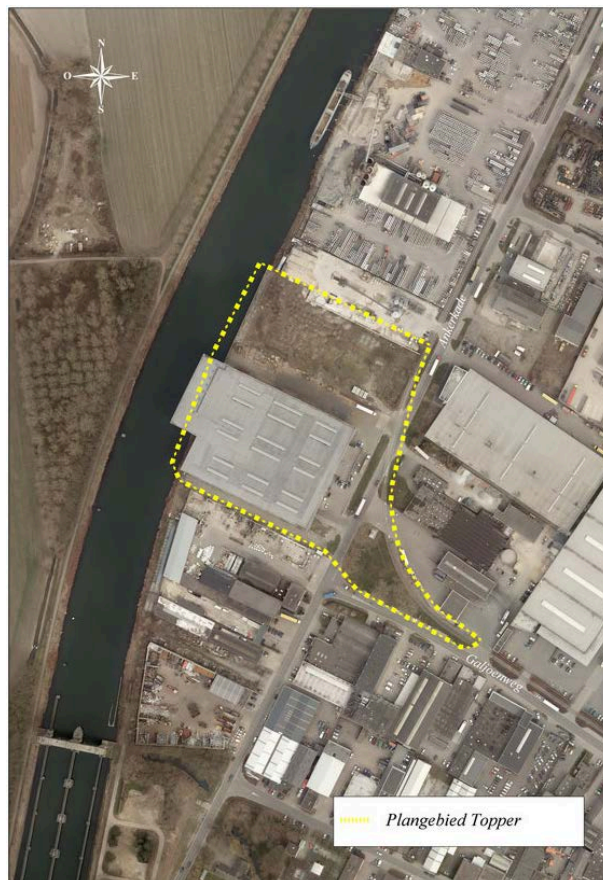
Middels het tekenen van de realisatieovereenkomst, is het deelplan Topperprojecten eind 2013 opgesplitst in een tweetal aparte projecten:

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

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

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

In deze risicoanalyse is een groot deel van de risico's gekwantificeerd als PM. Dit omdat een aantal risico's project overstijgend is en sommige risico's op dit moment niet kunnen worden ingeschat. Gezien de mogelijke gevolgen van deze risico's, is een aantal niet gekwantificeerde risico's meegenomen in de top 5.



Top 5 risico's

#	Omschrijving risico
1	Overschrijding interne (en externe) advies- en begeleidingskosten door langere looptijd / extra werk
2	Mogelijke toezeggingen gedaan naar een ondernemer die extra kosten met zich mee zou kunnen brengen
3	Spoor (o.a. verwerven gronden, verlenen toestemming ministerie I&M, etc.) deels project overstijgend
4	de mogelijke saneringskosten van het te verwerven perceel worden / zijn contractueel niet afdoende geregeld
5	Intensivering treinverkeer / oversteek spoorweg

Het totale risico voor deelplan 2 op basis van de risicoanalyse bedraagt € 5.000 + PM.



Risicoanalyse deelplan 3 / deelplan Quick Wins

De risicoanalyse voor Revitalisering Beatrixhaven – deelplan 3 / Quick Wins, is opgestart eind 2011, vlak na de aanbesteding van de werkzaamheden (baggeren en aanleg kades). Vanaf dat moment is de risicoanalyse voor dit deelplan periodiek geactualiseerd. De laatste actualisatie dateert van mei 2013.

De oplevering van een deel van de damwanden heeft reeds plaatsgevonden, en met de aannemer is eind 2013 afgerekend. Tijdens de uitvoering in de binnenhaven is gebleken dat een drietal bestaande kadewanden niet voldoende stabiel zijn voor het huidige gebruik. Hiervoor zijn (tijdelijke) beheersmaatregelen getroffen. De instabiele damwanden zijn uit de huidige aanbesteding gehaald. De subsidieperiode voor de Quick Wins liep aanvankelijk eind 2013 af. Echter voor de eerste fase is in 2013 een jaar uitstel, tot 31.12.2014, aangevraagd en verkregen. De tweede fase wordt begin 2014 verantwoord en afgerekend.

Eind 2013 heeft het ingenieursbureau de voorbereidende werkzaamheden afgerond en een advies inzake oplossingsvarianten (met bijbehorende kostenramingen) uitgebracht. Dit advies wordt begin 2014 met de betreffende ondernemers besproken. Op basis van hun keuze kan de aanbesteding voor de uitvoering begin 2014 worden opgestart, waarna medio 2014 gestart kan worden met de uitvoering. De oplevering wordt verwacht in het najaar van 2014.



Top 5 risico's

Voor deelplan 3 is ter overbrugging van de tweede aanbestedings- en uitvoeringstermijn, een tijdelijke risicoanalyse opgesteld. Zodra er overeenstemming is tussen de gemeente en de ondernemers inzake de gekozen oplossingsvarianten, zal de risicoanalyse geactualiseerd worden.

Op basis van deze tijdelijke risicoanalyse bestaat de top 5 risico's van deelplan 3 Quick Wins uit:

#	Omschrijving risico
1	Vertraging in de realisatie, waardoor het niet lukt om alle kosten voor 31.12.2014 gemaakt te hebben, zodat een deel van de kosten niet meer subsidiabel is
2	Mogelijke overschrijding externe apparaatskosten bij eventuele juridische procedures
3	Mogelijke overschrijding interne apparaatskosten bij eventuele juridische procedures
4	De inkomsten van de geplande uitgifte in erfpacht blijven achter / kunnen door diverse omstandigheden niet worden geïnd
5	Overige risico's nader te specificeren

Het totale risico op basis van de tijdelijke risicoanalyse bedraagt voor deelplan 3 momenteel €372.500 + PM



Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2013. Voor de revitalisering Beatrixhaven deelplan 2 en 3 is één totale grondexploitatie opgesteld. In het reële scenario is er nog een tekort van € 21.000 (per 31.12.2014). Ter afdekking van dit tekort dient als achtervang het MJIP / cofinancieringsfonds, waardoor er alsnog een sluitende grondexploitatie ontstaat. De gronduitgifte staat in dit scenario gepland in 2013 en 2014 (uitgifte van een deel van de nieuwe en bestaande kades, deelplan 3). voor deelplan 2 is geen uitgifte aan de orde.

De verwachting is dat voor deelplan 2 de post risico en onvoorzien voldoende is om de risicoreservering van €5.000 + PM te dekken. Voor deelplan 3 is het risico in het reële scenario ad. €372.500 eveneens financieel gedekt.

Worst case scenario

Voor het plan revitalisering Beatrixhaven is tevens het worst case scenario doorgerekend. Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 4 jaren (uitgifte in 2018 bedraagt het tekort op eindwaarde per 31.12.2018 € 42.100. Op basis van 7% is de contant waarde van dit tekort per 01.01.2014 € 31.700.

Best case scenario

Als laatste is voor het plan revitalisering Beatrixhaven ook een best case scenario doorgerekend. Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters is er op eindwaarde per 31.12.2014 een tekort van € 20.300.

Samenvatting scenario's

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2013	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Resultaat (CW)	Reël Scenario Risico	Worst case Scenario	Best case scenario
Beatrixhaven deelplan 1	afgesloten						
Beatrixhaven deelplan 2					5.000 + PM		
Beatrixhaven deelplan 3					372.500 +PM		
Totaal Revitalisering Beatrixhaven	-3.782.696	4.256.465	473.769	0	377.500 +PM	-31.722	-20.300

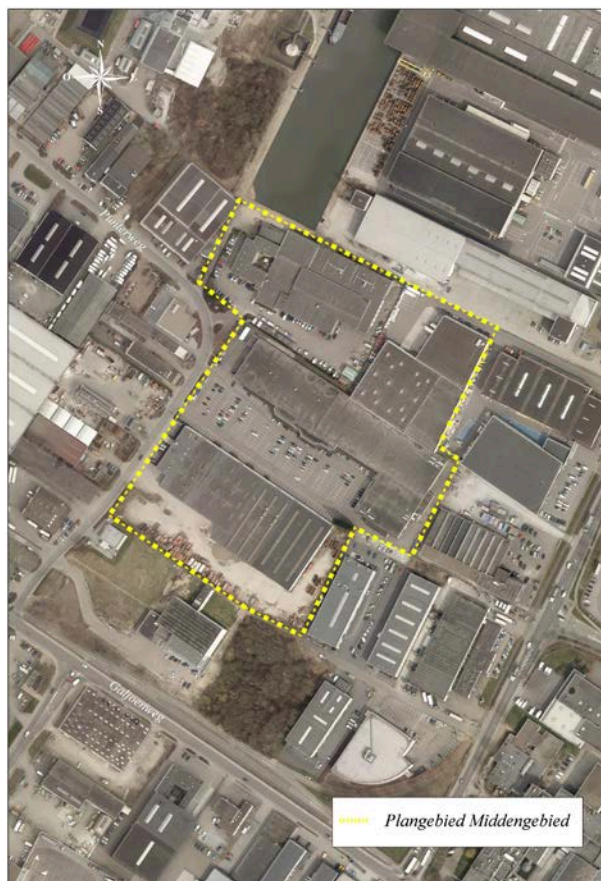


3.3.3.2 Beatrixhaven Middengebied

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 de jaarrekening 2013 is per 31.12.2013 een aparte hercalculatie van dit deelplan gemaakt.

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

In januari 2014 is tevens een risicoanalyse van dit plan opgesteld. In deze risicoanalyse is een aantal risico's gekwantificeerd als PM. Een risico is als PM gekwantificeerd omdat de financiële gevolgen te zijner tijd nog nader uitgezocht worden, de overige als PM gekwantificeerde risico's, hebben momenteel geen (financiële) gevolgen, maar verdienen wel de aandacht.



Top 5 risico's

#	Omschrijving risico
1	Uitgifterisico: het mogelijk niet conform de liquiditeitsplanning verkopen van de gronden waardoor de rentekosten stijgen.
2	Tijdelijke leegstand Punterweg 31 tot start sloop en gevolgen (o.a. kraak, vernielingen) en mogelijke vertraging aanvang sloopwerkzaamheden
3	Afstemmen sloop percelen Punterweg 35 en 41 i.v.m. gescheiden opdrachtgeverschap
4	Opzegtermijn huur ad hoc Punterweg 41 en mogelijke gevolgen van niet tijdig opzeggen (o.a. vertraging aanvang sloopwerkzaamheden)
5	Mogelijkheid tot verlengen vaargeul en wellicht deel extra kosten voor gemeente (is nu niet opgenomen in grondexploitatie)

Het totale risico voor Beatrixhaven – Middengebied bedraagt op basis van de risicoanalyse € 238.000 + PM.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2013. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. De gronduitgifte staat in dit scenario gepland in 2015 tot en met 2017. Vooralsnog zijn de risico's uit de risicoanalyse in het reële scenario afgedekt.



Worst case scenario

Voor het plan Beatrixhaven – Middengebied is tevens het worst case scenario doorgerekend. Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 4 jaren (uitgifte in 2019 tot en met 2021), bedraagt het tekort op eindwaarde per 31.12.2021 € 4,0 mln. Op basis van 7% is de contant waarde van dit tekort per 01.01.2014 € 2,3 mln.

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 2014 en 2015), bedraagt het overschot op eindwaarde (31.12.2017) € 0,9 mln. Op basis van een rentepercentage van 4% is de contante waarde van dit overschot per 01.01.2014 € 0,8 mln.

Samenvatting scenario's

Omschrijving	Boek- waarde 31.12.2013	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Resultaat (CW)	Reëel Scenario Risico	Worst case Scenario	Best case scenario
Beatrixhaven Midden- gebied	-4.117.008	11.230.992	7.113.984	0	238.000 + PM	-2.320.206	760.429

3.3.3.3 Beatrixhaven SBF terrein

Het plan is medio 2009 door de raad vastgesteld en betreft de grondexploitatie van de herontwikkeling van de vrijkomende en omliggende gronden van de voormalige huisvesting van Stadsbeheer, gelegen aan de Willem Alexanderweg / Balijeweg. De nieuwe huisvesting van Stadsbeheer, gelegen aan de Ankerkade 275, wordt als project omschreven in paragraaf 4.3.2.

Het uit te geven terrein, exclusief het terrein voor de nieuwe huisvesting Stadsbeheer, bedraagt circa 4,7 hectare. Hiervan is reeds circa 3,5 hectare verkocht.

In januari 2014 is een risicoanalyse van dit plan opgesteld. Op basis van deze risicoanalyse, bestaat de top 5 risico's uit:





Top 5 risico's

#	Omschrijving risico
1	Uitgifterisico, het restant perceel van circa 1,2 hectare is eind 2015 niet (geheel) verkocht
2	Overschrijding uitvoeringskosten aanpassen infrastructuur Willem Alexanderweg
3	Het bebouwingsoppervlak o.b.v. het nieuwe bestemmingsplan wijkt af van de mogelijkheden opgenomen in de grondexploitatie, waardoor mogelijk nieuwe procedure gevolgd moet worden
4	Mogelijke overschrijding plankosten derden
5	Mogelijke aanleg groenstrook Balijeweg kan consequenties hebben voor het resterend aantal vierkante meter uit te geven terrein

Het totale risico voor Beatrixhaven –SBF terrein bedraagt op basis van de risicoanalyse € 129.000 + PM.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2013. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. De gronduitgifte staat in dit scenario gepland in 2015. Het risico van € 129.000 + PM is in het reële scenario gedekt.

Worst case scenario

Voor het plan Beatrixhaven – SBF terrein is tevens het worst case scenario doorgerekend. Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 4 jaren (uitgifte in 2019), bedraagt het tekort op eindwaarde per 31.12.2019 ruim € 0,8 mln. Op basis van 7% is de contante waarde van dit tekort per 01.01.2014 € 0,55 mln.

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 2014), bedraagt het overschot op eindwaarde (31.12.2015) € 87.000. Op basis van een rentepercentage van 4% is de contante waarde van dit overschot per 01.01.2014 € 81.000.

Samenvatting scenario's

Omschrijving	Boek- waarde 31.12.2013	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Resultaat (CW)	Reëel Scenario Risico	Worst case Scenario	Best case scenario
Beatrixhaven – SBF terrein	- 1.106.324	2.674.452	1.568.128	0	129.000 + PM	-548.650	80.866



3.3.4 Ambyerveld

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

De gemeente gaat de 35 bouw kavels verkopen conform het gemeentelijk uitgiftebeleid. De 22 consumentgerichte vrije sectorwoningen worden ontwikkeld door Bouwfonds.

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



Top 2 risico's

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

Het totale risico voor Ambyerveld op basis van de risicoanalyse bedraagt € 800.000.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2013 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2013. Het reële scenario sluit met een positief resultaat van € 190.000 (eindwaarde). De gronduitgiften staan in dit scenario gepland voor de jaren 2014 tot en met 2017. Er is in het reële scenario voldoende dekking aanwezig om alle risico's uit de risicoanalyse op te vangen.

Worst case scenario

Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 4 jaren van het programma vrije sector kavels en de woonblokken aan de oostkant van het plan, bedraagt het tekort op eindwaarde (31.12.2021) € 4,835 mln. Op basis van 7% is de contante waarde van dit tekort per 01.01.2014 € 3,01 mln.



Best case scenario

Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters en het naar voren halen van de uitgifte van 2 jaren van het programma vrije sector kavels en woonblokken aan de oostkant van het plan, bedraagt het overschot op eindwaarde (31.12.2016) € 1,1 mln. Op basis van 4% is de contante waarde van dit overschot per 01.01.2014 € 1,0 mln.

Samenvatting scenario's

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2013	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Resultaat (CW)	Reëel Scenario Risico	Worst case Scenario	Best case scenario
Ambyerveld	6.003.673	4.592.627	10.786.300	160.000	800.000	- 3.010.000	1.000.000

3.3.5 Bedrijvenpark Maastricht Zuid (voorheen Bedrijventerrein Maastricht – Eijsden)

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. Het Noordelijk en Zuidoostelijk plandeel is reeds volledig woonrijp gemaakt. In deze plandelen zijn bijna alle kavels verkocht en bedrijven in functie. Het Zuidelijk plandeel is in 2010 bouwrijp opgeleverd en wordt in 2014 verder woonrijp gemaakt. Op het Zuidelijk plandeel zijn twee kavels verkocht. De totale voorraad nog te verkopen gronden bedraagt circa 14 hectare.

In 2008 is reeds gesignaleerd dat er sprake was van tegenvallende afzetbaarheid van het bedrijventerrein. Dit had alles te maken de marktsituatie en de verwachtingen voor de komende jaren. Hierop is destijds geanticipeerd door de uitgifte-termijn te verlengen tot en met 31.12.2025. Gezien de huidige marktsituatie is bij het opstellen van de hercalculatie ten behoeve van de jaarrekening 2013 rekening gehouden met een planingshorizon tot en met 31 december 2025.



Top 5 risico's

In het eerste kwartaal van 2014 heeft de risicoanalyse van dit plan plaatsgevonden met peildatum 1 januari 2014.

Omschrijving risico

- 1** Afzetrisico. De geraamde opbrengsten worden later gerealiseerd dan gepland. Hierdoor ontstaat renteverlies. In de hercalculatie per ultimo 2013 is hiermee rekening gehouden in de vorm van het verder in de tijd verschuiven van de opbrengsten.
- 2** Overeenkomst en afzetrisico Pegasus. Een eventueel faillissement van Pegasus kan als risico worden aangemerkt.



#	Omschrijving risico
3	De ontwikkeling rondom de coffeeshops is onzeker. Er bestaat een risico op (gedeeltelijke) terugkoop van het perceel.
4	Ruimtelijke indeling belemmert afzetmogelijkheden. Bij het ontwerp van het bedrijventerrein is ingezet op hoogwaardige kwaliteit voor met name de percelen langs de Oosterweg (Percelen D). Het strakke beeldkwaliteitplan is van invloed op de afzetbaarheid.
5	Coffeeshops. Onduidelijk is hoe belangstellenden reageren op de vestiging van coffeeshops. Afzetrisico neemt toe en mede daardoor negatieve consequenties voor de grondopbrengsten.

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

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2013. 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 planningshorizon tot en met 2025. Het zwaartepunt van de uitgifte is voorzien in de periode 2020-2025.

Worst case scenario

Voor het plan Bedrijvenpark Maastricht Zuid is tevens het worst case scenario doorgerekend. Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 4 jaren (uitgifte in 2026 tot en met 2029), bedraagt het tekort op eindwaarde (31.12.2029) € 10,1 mln. Dit is contant per 01.01.2014 (rentepercentage 7%) een tekort van € 3,4 mln.

Best case scenario

Tot slot is voor het Bedrijvenpark Maastricht Zuid ook een best case scenario doorgerekend. Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters en het naar voren halen van de uitgifte van 2 jaren (uitgifte tot en met 2023), bedraagt het overschot op eindwaarde (31.12.2023) € 3,5 mln. Dit is contant per 01.01.2014 (rentepercentage 4%) een overschot van € 2,4 mln.

Samenvatting scenario's

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2013	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Resultaat (CW)	Reëel Scenario Risico	Worst case Scenario	Best case scenario
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	3.585.849	17.562.071	21.147.920	0	1.205.000 + PM	-3.400.000	2.400.000

3.4 Toelichting en resultaten overige projecten

Voor de overige projecten is in januari 2014 nog geen risicoanalyse uitgevoerd. Voor één project is, vooruitlopend op de nog op te stellen risicoanalyses in de loop van dit jaar, alvast een quick scan uitgevoerd op basis van de in paragraaf 2.2 omschreven uitgangspunten. Dit project is hier toch aangegeeft vanwege zijn behoorlijke boekwaarde (per 01.01.2014 ruim € 2,3 mln.). Het betreft het project Wittevrouwenveld – Essentterrein.

Voor alle overige projecten BGE plannen in exploitatie is in paragraaf 3.4.2. een samenvatting van de boekwaardes, nog te maken kosten en nog te ontvangen opbrengsten opgenomen. In de MPG 2014



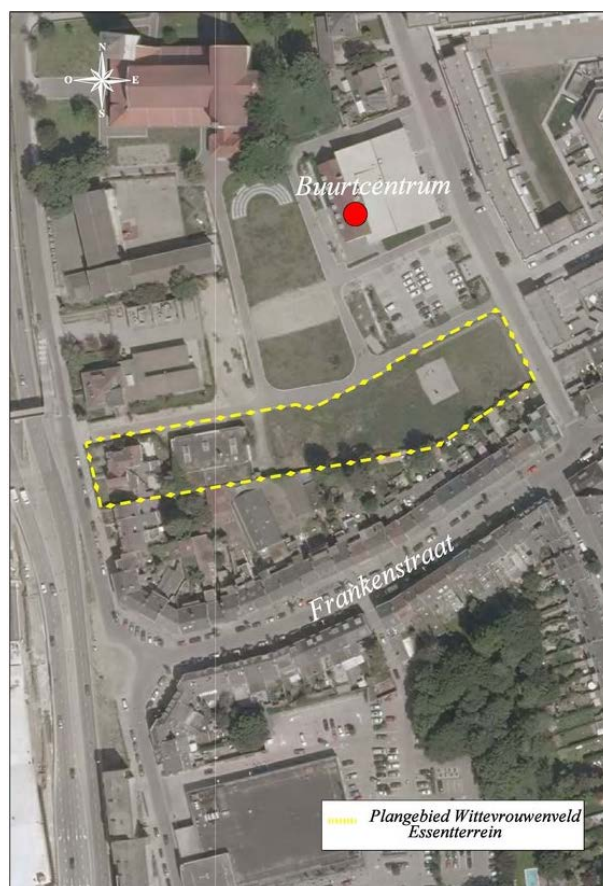
zal van deze projecten, voor zover van toepassing, ook een risicoanalyse met scenariodoorrekening worden opgesteld.

3.4.1 Wittevrouwenveld – Essentterrein

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.

Tot op heden is nog steeds niet gestart met de ontwikkeling van de woningen. In 2014 zullen in het kader van de nieuwe meerjarenafspraken met de corporaties nadere afspraken worden gemaakt over het programma en de financiële consequenties voor de gemeente als gevolg van de vertraging. De boekwaarde per 01.01.2014 van dit plan bedraagt € 2.311.419.

De geactualiseerde grondexploitatie, zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2013 is sluitend.



Top 3 risico's

#	Omschrijving risico
1	Vertraging in de uitgifte (nu voorzien in 2014).
2	Mogelijke wijzigingen in het programma waardoor grondopbrengsten kunnen wijzigen afhankelijk van voorwaarden in overeenkomsten en bestuurlijke interventie.
3	Overschrijding van de kosten voor het bouwrijp maken, mogelijk als gevolg van de vertraging (loon- en prijsstijgingen, gewijzigde regelgeving inzake bodemsanering etc.)

Het reële scenario kan een verdere vertraging van 2 jaar (risico 1) budgettair neutraal opvangen. De uitkomst kan een aangepast financieel kader zijn.

Samenvatting scenario's

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2013	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Resultaat (CW)	Reëel Scenario Risico	Worst case Scenario	Best case scenario
Wittevrouwenveld - Essentterrein	2.311.419	571.081	2.882.500	0	145.000 +P.M.	-1.075.000	0



3.4.2 Samenvatting overige projecten

Omschrijving	Boekwaarde 31-12-2013	Nog te maken kosten	Nog te ontvangen opbrengsten	Resultaat CW 01-01-2014
Belvédère - gemeentelijke grondexploitatie	-11.460.832	12.715.065	1.254.233	0
Caberg - Malpertuis	-1.357.635	3.304.010	1.946.376	0
Limmel - Sareptaplein	-226.366	560.399	334.033	0
Malberg - herstructurering	361.186	844.944	1.206.130	0
Mariaberg - Trichterveld	-624.286	624.286	0	0
Randwyck Zuid - bedrijfsterreinen	-508.407	508.407	0	0
A2 - Bouwgrondexploitatie (5 plots)	-1.343.896	1.343.896	0	0
A2 - verwerving & tijdelijke exploitatie appartementen	44.810	782.734	827.544	0
A2 - verwerving & tijdelijke exploitatie overige objecten	208.045	232.881	440.926	0
Heugemerveld	-1.040.280	1.496.150	455.870	0
Hagerhof	-893.023	900.801	7.778	0
Parkwijk Hazendans	-751.999	1.194.664	442.665	0
Grondexploitatiewet-initiatieven	-324.339	478.084	159.818	6.072
TOTAAL RESULTAAT	-17.917.022	24.986.321	7.075.373	6.072

3.5 Resultaten en conclusies

3.5.1 Resultaten

Omschrijving	Boek- waarde 31.12.2013	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Resultaat (CW)	Reëel Scenario Risico	Worst case Scenario	Best case scenario
Geusselt	7.959.411	16.143.534	24.102.945	0	2.065.860	-2.615.000	1.230.000
Randwyck Noord	1.640.536	4.967.164	6.608.700	0	680.000 + PM	-2.849.818	2.338.338
Beatrixhaven deelplan 2 + 3	-3.782.696	4.256.465	473.769	0	377.500 + PM	-31.722	-20.300
Beatrixhaven – Middengebied	-4.117.008	11.230.992	7.113.984	0	238.000 + PM	-2.320.206	760.429
Beatrixhaven – SBF terrein	-1.106.324	2.674.452	1.568.128	0	129.000 + PM	-548.650	80.866
Ambyerveld	6.003.673	4.592.627	10.786.300	160.000	800.000	-3.010.000	1.000.000
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	3.585.849	17.562.071	21.147.920	0	1.205.000 + PM	-3.400.000	2.400.000
Wittevrouwenveld - Essentterrein	2.311.419	571.081	2.882.500	0	145.000 + PM	-1.075.000	0
TOTAAL	12.494.860	61.998.386	74.684.246	160.000	5.640.360 + PM	-15.850.396	7.789.333

Het totale risicovolume zoals is weergegeven in bovenstaande tabel, zijnde € 5,6 mln. + PM, is in het reële scenario afgedekt.

De inschatting is dat het risico van de doorgerekende plannen, risicobedrag € 5,64 mln. + PM circa 80% van het risicobedrag van alle plannen in exploitatie omvat. Op basis van 100 / 80 maal het risicobedrag zou dit zou voor alle plannen in exploitatie een risicobedrag van circa € 7,05 mln. + PM betekenen. Van het geëxtrapoleerde deel is op dit moment niet aan te geven welk deel van het risicobedrag is afgedekt.



3.5.2 Trends en aandachtspunten

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

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

Ad 1 Advies- en begeleidingskosten worden geraamd bij vaststelling van de grondexploitatie. Toch kan het nog voorkomen dat een overschrijding van deze kosten aan de orde is. Deze overschrijding kan een aantal oorzaken hebben:

- Zo kunnen plannen een langere doorlooptijd hebben dan gepland (mede omdat de economische crisis langer duurt dan verwacht) bijvoorbeeld door een vertraging in de uitgifte, uitstel van werkzaamheden, functiewijziging van programma.
- Ook kan, bijvoorbeeld door complicaties of onverwachte omstandigheden tijdens de voorbereiding en / of uitvoering, extra mankracht gewenst zijn.
- Om tot vaststelling van plannen te komen worden niet op voorhand alle scenario's doorgerekend.
- De complexiteit van de planontwikkeling vraagt een steeds grotere deskundigheid van medewerkers en organisatie. Hier ligt een ontwikkelpunt in de vorm van constante bijscholing en ontwikkeling van personeel.

De ramingen van advies- en begeleidingskosten blijven een aandachtspunt.

Ad 2 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:

- 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 of explosieven in de grond, bestaande openbare ruimte die gebreken vertoont etc.)

Het juist ramen van kosten en het opstellen van goede bestekken blijft een aandachtspunt.

Ad 3 De uitgifte van (bouwrijpe) gronden wordt bij vaststelling van de grondexploitatie in de tijd weggezet. Een vertraging van de uitgifte heeft hierbij extra rentekosten tot gevolg. Mede door de economische crisis en de verwachte stagnatie van de bevolkingsgroei (bevolkingskrimp) in Limburg is voor een aantal plannen bij de stedelijke herprogrammering in 2010 het programma al bijgesteld (deel van het programma is geschrapt, deel is in tijd naar achteren geschoven).

Door de aanhoudende crisis (langer dan in 2010 werd verwacht) is de verwachting dat de afzet van met name woningbouwgrond en bouwgrond voor kantoren nog verder vertraagt. Bouwgrond voor bedrijventerreinen heeft hier vooralsnog minder last van, maar ook hier blijft een risico van stagnatie in de uitgifte aanwezig.

Om dit risico te ondervangen is bij een aantal plannen bij de uitgifte een stelpost risico afzetbaarheid opgenomen (bijvoorbeeld bij Randwyck Noord en bedrijventerrein Maastricht – Eijsden). Door de doorrekening van de drie scenario's is dit risico ook als generiek risico aangeduid. Dit risico blijft een aandachtspunt.



Ad 4 planvertraging. Bij de vaststelling van de grondexploitatie wordt een verwachte planning aangegeven van de realisatietijd van het plan. Op basis van deze tijdsduur worden kosten en baten ingeschat. Bij vertraging van het plan, kan dit tot extra kosten of minder inkomsten (bijvoorbeeld het niet kunnen voldoen aan subsidievoorwaarden in tijd) leiden. Ook kunnen inkomsten later worden gerealiseerd, wat extra rentekosten tot gevolg kan hebben. Dit risico is vooraf moeilijk in te schatten, maar een niet te krappe / optimistische planning is een goede beheersmaatregel.

3.5.5 Conclusies

Op basis van het reële scenario blijkt er op basis van de doorrekening van de geselecteerde plannen nagenoeg geen tekort. Op basis van het worst case scenario wordt het tekort van de doorgerekende plannen € 15,85 mln. Dit tekort zou circa 80% van het totale plannen in exploitatie bedragen, zodat het tekort van het worst case scenario van alle plannen in exploitatie via extrapolatie kan worden geraamd op circa € 19,8 mln. Dit is tevens gelijk aan het verschil tussen het worst case en reële scenario. De gemeentelijke algemene reserve fungeert als achtervang voor de dekking van dit mogelijke tekort.

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



4. BOUWPROJECTEN

4.1 Inleiding

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

Per 01.01.2014 zijn er een zestal onroerende zaken die als bouwproject zijn aangemerkt:

- Ankerkade 275 (huisvesting Stadsbeheer)
- Atelierruimte Kasteel Holtmeulenstraat 9
- Atelierruimte Sint Theresiaplein 20
- Restauratie Stadhuis
- Verbouwing Bogaardenstraat 43
- Timmerfabriek

In de loop van 2014 wordt nog een nieuw bouwproject in ontwikkeling genomen.

- Sporthal Geusselt

Met uitzondering van de restauratie Stadhuis is voor alle plannen het financieel kader bestuurlijk vastgesteld. Het financieel kader voor de restauratie Stadhuis is in 2012 en 2013 slechts gedeeltelijk vastgesteld, het totale financiële kader wordt naar verwachting in 2014 vastgesteld.

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

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

4.2 Uitgangspunten

In het kader van de risicodoorrekening van de bouwprojecten is één project geselecteerd. Het betreft hier het bouwproject waarvan de inschatting is dat dit circa 80% van de risico's van alle bouwprojecten weerspiegelt. Het geselecteerde project betreft de Timmerfabriek.

Hiervoor is in het kader van deze MPGVB een risicoanalyse opgesteld waarin de project specifieke risico's benoemd en gekwantificeerd zijn. Voor de risicoanalyse van het bouwproject worden dezelfde stappen doorlopen als bij de risicoanalyse van de plannen in exploitatie.

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

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



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

4.3.1 Timmerfabriek

In mei 2012 heeft de raad ingestemd met de realisatie van de eerste fase cultuurfabriek Timmerfabriek en hiervoor een krediet verstrekt van € 21,7 mln. Daarnaast is een krediet beschikbaar gesteld van € 1,32 mln. voor de herhuisvesting van de Muziekgieterij. In de kostenraming is een post onvoorzien / risico / indexering opgenomen. De kaders voor de voor de ontwikkeling van de Expositieruimte/Toonzaal en de Muziekgieterij worden in 2014 vastgesteld met inachtneming van de taakstellende budgetten.



Top 5 risico's

#	Omschrijving risico
1	Bodemstabiliteit. Twee filmzalen van Lumière worden ondergronds gerealiseerd. Hierdoor zal het naar alle waarschijnlijkheid een watervoerende laag in de ondergrond doorbroken worden. De waterdoorlatendheid van de plek dient nog nader onderzocht te worden.
2	Energievoorziening. De plannen gaan uit van een energievoorziening vanuit de energiecentrale gelegen aan de zogenaamde binnencourt. Indien dit niet het geval mocht zijn zal er vanuit het kabel- en leidingtracé in de Boschstraat een energievoorziening aangelegd moeten worden.
3	Archeologie. Het bouwdeel waar TMG gerealiseerd wordt ligt op de locatie van de voormalige Boschpoort. Bij archeologische vondsten moet rekening worden gehouden met meerkosten.
4	Indien in de exploitatiefase geen BTW belaste verhuring plaatsvindt zal de BTW op de exploitatielasten en aanvangsinvestering van dat bouwdeel niet verrekenbaar zijn. Gezien de langjarige huurovereenkomsten met Lumière en TGM, zal dit risico zich met name manifesteren in de Expositiehal en de Toonzaal.
5	Aanbesteding

Het totale risico voor Timmerfabriek op basis van de risicoanalyse bedraagt € 391.000 + PM (bodemerontreiniging, planologische procedures, EFRO-subsidie).

4.4 Toelichting en resultaten overige bouwprojecten

Atelierruimtes Kasteel Holtmeulenstraat 9 en Sint Theresiaplein 20

De atelierruimtes Kasteel Holtmeulenstraat en Sint Theresiaplein omvatten de verbouwing van deze twee panden tot atelierruimtes voor Stichting Ateliers Maastricht (SAM). Voor beide objecten is EFRO subsidie toegekend. EFRO-programma OP Zuid-Nederland. Totaal toegekende subsidie € 374.328. De verwachting is dat beide objecten in de loop van 2014 gereed zijn, dat de eindafrekening eind 2014 kan plaatsvinden en dat de projecten kunnen worden afgesloten. De verbouwing van de atelierruimtes verloopt binnen de vastgestelde financiële kaders.



Restauratie Stadhuis

In mei 2011 heeft het college besloten tot de restauratie van het stadhuis. Het project heeft echter vertraging opgelopen doordat in de zomer van 2011 asbest is aangetroffen op de zolders van het stadhuis. Besloten is eerst de asbestsanering uit te voeren.

Bij de voorbereiding van de restauratie is gebleken dat enkele werkzaamheden urgent zijn. De uitvoering van deze onderdelen is naar voren gehaald. In mei 2012 heeft het college besloten tot uitvoering van de eerste tranche en het voorbereiden van de Europese aanbesteding van de architect. In 2013 heeft het college besloten het budget voor een deel van de interieurrestauratie beschikbaar te stellen, inclusief een subsidiebijdrage van de Provincie. De werkzaamheden voor dit eerste deel van de restauratie worden in 2014 opgestart. De totale interieurrestauratie met bijbehorende kosten en dekking wordt in 2014 ter besluitvorming voorgelegd.

Bij het voorleggen van het financiële kader voor de totale restauratie van het stadhuis, zullen de resultaten van de risicoanalyse worden meegenomen.

Verbouwing Bogaardenstraat 43

Het betreft de verbouwing van het pand ten behoeve van het vestigen van studentenvereniging Lux ad Mosam, inclusief het uitvoeren van achterstalling onderhoud. In 2013 is de begroting voor de verbouwing, inclusief de dekking vastgesteld. De totale investeringskosten zijn geraamd op € 313.000. De dekking is voorzien middels een subsidiebijdrage van de Provincie, een bijdrage door Vastgoed (reservering in MJOP) inzake het achterstallig onderhoud en het restant, naar verwachting circa € 180.000, zal worden geactiveerd, waarbij de kapitaallasten worden verdisconteerd in de huurprijs. De verwachting is dat de verbouwing medio 2014 is opgeleverd.

4.5 Resultaten en conclusies

	boekwaarde 31-12-2013	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	resultaat (CW)	Reëel scenario risico
Timmerfabriek	197.289	23.289.527	23.486.816	0	391.000 + PM

Omdat er voor de MPG 2013 slechts van één bouwproject een risicoanalyse is opgesteld, is het nog niet mogelijk om de trends en aandachtspunten voor de bouwprojecten weer te geven. In de MPG 2014 zal dit wel mogelijk zijn omdat dan alle bouwprojecten in de risicoanalyse worden betrokken.



5. BOUWGRONDEXPLOITATIE: PLANNEN IN ONTWIKKELING (NIEGG)

5.1 Inleiding

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

Een project doorloopt van begin tot eind een vijftal fases:

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

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

De aard van de toekomstige gebiedsontwikkelingen (veelal herstructurering) maakt dat toekomstige projecten naar verwachting niet winstgevend zullen zijn. De ontwikkeling ervan is, gezien het maatschappelijk rendement, wel belangrijk voor de stad.

De plannen in ontwikkeling hebben nog geen vastgestelde planexploitatie. Onderdeel van zo'n planexploitatie is een verwacht resultaat. Doordat dit ijkpunt ontbreekt kunnen in de risicoanalyse geen afwijkingen plus of min worden meegenomen in het totale financiële resultaat. Eventuele risico's worden wel meegenomen bij het bepalen van het benodigde weerstandsvermogen.

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

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

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

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

5.2 Uitgangspunten

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

- Gebiedsontwikkeling Noordoost
- Gebiedsontwikkeling Randwyck Noord



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.

Ook wordt een inschatting gemaakt van de plannen in ontwikkeling die niet vooraf zijn geselecteerd, maar wel een aanzienlijke boekwaarde hebben (boekwaarde hoger dan € 100.000). Het betreft hier de volgende plannen:

- Biesland - Cannerweg
- Wyck - Palace
- Lanakerveld bedrijventerrein

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

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

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

De risicoanalyse van de geselecteerde 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 een betreffend plan, 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.



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

5.3.1 Gebiedsontwikkeling Noordoost

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

Voor de sociaal economische versterking is het budgettaire kader vastgesteld voor de periode 2010-2012. De periode 2013-2020 is hierbij aangemerkt als inspanningsverplichting voor gemeente, corporaties en Rijk. De kosten voor de ruimtelijke verandering voor de periode 2010-2020 zijn vastgesteld voor een bedrag van in totaal afgerond € 65 mln., waarbij dekking plaatsvindt door gemeente € 15 mln., corporaties € 15 mln., overig € 20 mln. en tot slot rendabele investeringen van € 15 mln. De opstalontwikkeling vindt plaats door en voor rekening van de corporaties.



Per 01.01.2014 is de boekwaarde voor gebiedsontwikkeling Noordoost - € 11.437.760. De negatieve boekwaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door het realiseren van diverse subsidies en bijdragen voordat gestart is met de daadwerkelijke uitvoering.

Top 5 risico's

In de eerste kwartaal van 2014 heeft de risicoanalyse van de gebiedsontwikkeling Noordoost plaatsgevonden met peildatum 1-1-2014. De risicoanalyse heeft zich vooral toegespitst op het centrum Limmel-Nazareth, waarbij ook naar de totale planbegroting is gekeken. De raming van de investeringen voor het centrum Limmel-Nazareth bedraagt exclusief opstalontwikkeling circa € 33 mln.

#	Omschrijving risico
1	Omzetting meerjarige cofinanciering corporaties openbare ruimte van resultaatsverplichting naar inspanningsverplichting en het eenzijdig niet nakomen van meerjarige afspraken. Dit betreft het risico bij volledige realisatie van de overeengekomen WOP-maatregelen.
2	Risico indien de met de Rijksoverheid overeengekomen bijdrage in de verkabeling van € 4,2 mln. per 1-1-2015 niet wordt geëffectueerd.
3	De totale planbegroting voor Noordoost heeft een tekort van € 3,2 mln. Het risico dat de dekking hiervoor niet wordt gevonden.
4	Geen rendabele bijdragen corporaties voor investeringen in de openbare ruimte. Omzetting meerjarige cofinanciering corporaties openbare ruimte van resultaatsverplichting naar inspanningsverplichting en het eenzijdig niet nakomen van meerjarige afspraken. Dit betreft het risico bij volledige realisatie van de overeengekomen WOP-maatregelen.



Omschrijving risico

5 De afzetbaarheid van huur- en koopwoningen (marktrisico).

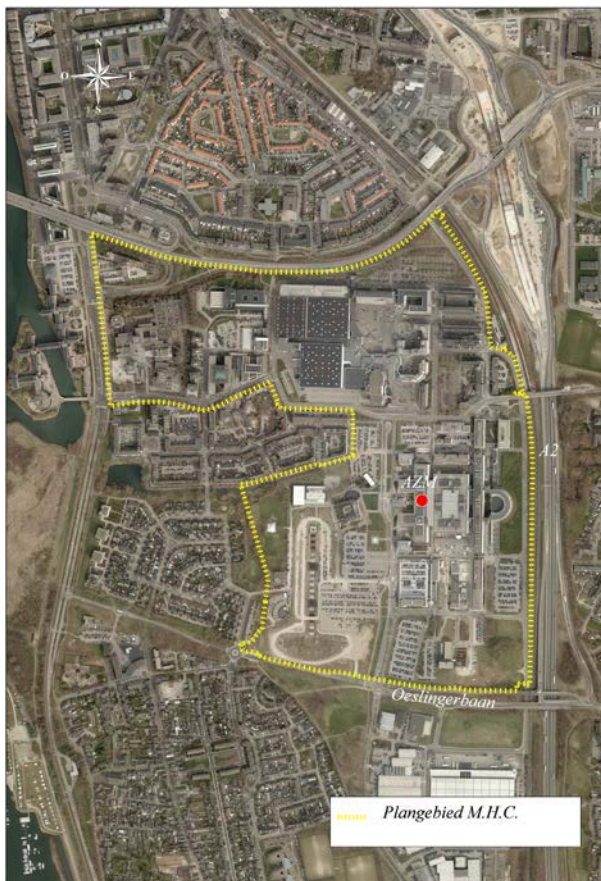
Het reële risico voor de gebiedsontwikkeling Maastricht Noordoost wordt ingeschat op € 8,96 mln. + PM. Hierbij dient opgemerkt te worden dat voor de feitelijke uitvoering van delen uit het plan nog nadere besluitvorming moet plaatsvinden. Hierdoor kan op onderdelen nog bijsturing plaatsvinden.

5.3.2 Gebiedsontwikkeling Randwyck Noord

Voor het gebied Randwyck Noord is in samenwerking met UM, AZM en de Provincie Limburg, medio 2013 een gebiedsvisie vastgesteld. Momenteel wordt deze gebiedsvisie nader uitgewerkt tot een nieuw Masterplan. Dit Masterplan met bijbehorende (proef)grondexploitatie voor de eerste fase wordt voorjaar 2014 ingebracht in het college. Na afstemming met de samenwerkende partijen, kan het ter besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. In deze ontwikkelingen zal de huidige planexploitatie Randwyck Noord worden meegenomen.

Voor de Gebiedsontwikkeling Randwyck Noord is jaarlijks een (voorbereidings-)krediet beschikbaar (tot en met 2015).

In januari 2014 heeft de geactualiseerde risico-analyse van de nieuwe gebiedsontwikkeling Randwyck - Noord plaatsgevonden met peildatum 1 januari 2014. De meeste risico's zijn echter nog niet gekwantificeerd, omdat er nog geen financieel kader is vastgesteld en de samenwerkingsvorm (wel / geen rechtspersoon) nog niet duidelijk is. Deze risico's worden gekwantificeerd bij het vaststellen van het nieuwe Masterplan Randwyck Noord met bijbehorend financieel kader (proefgrex eerste fase) en gekozen samenwerkingsvorm.



Top 5 risico's

Omschrijving risico

- | | |
|---|--|
| 1 | Herijking Randwyck Noord bestaand (inbreng € 1.740.000 boekwaarde bestaand plan) |
| 2 | Overschrijding voorbereidingskrediet door extra inzet apparaat en externe advisering |
| 3 | het nieuwe gemeentebestuur gaat niet akkoord met het nieuwe Masterplan / het financieel kader fase 1 / de voorgestelde samenwerkingsvorm en stelt het Masterplan niet vast |
| 4 | Leegstand kantoren |
| 5 | Aanpak herinrichting openbare ruimte |

Het reële risico voor de gebiedsontwikkeling Randwyck Noord wordt ingeschat op € 1,94 mln. + PM. Bij het vaststellen van de nieuwe planontwikkeling zal de risicoanalyse worden geactualiseerd.



5.4 Toelichting en resultaten overige projecten

Voor de drie niet geselecteerde plannen in ontwikkeling met de hoge boekwaarde (paragraaf 5.2) wordt per plan aangegeven wat de risico's zijn indien bestuurlijk besloten wordt om het plan niet vast te stellen.

Biesland – Cannerweg

Het plan heeft betrekking op de herontwikkeling van de Carrélocatie (eigendom derden) en de woningen Cannerweg 2 tot en met 14 (eigendom gemeente).

Het plan heeft op 01.01.2014 een boekwaarde van € 1.125.000. In 2013 zijn de rentelasten, exploitatielasten en apparaatskosten 2013 afgeboekt, zodat deze gelijk is aan de marktwaarde. Zolang het plan in ontwikkeling blijft, zullen deze jaarlijks terugkerende kosten afgeboekt moeten worden, omdat conform de BBV de boekwaarde niet hoger mag zijn dan de marktwaarde. Deze af te boeken kosten worden geschat op circa € 75.000 per jaar. In 2013 is bijna € 77.000 afgeboekt.

De gemeente is in gesprek met deze partij voor de verkoop van (een aantal) woningen in verband met de herontwikkeling van de Carrélocatie. De betreffende partij heeft in februari 2014 in het kader van de grondexploitatie wet een intentieovereenkomst gesloten waarvan de aankoop van drie woningen onderdeel uitmaakt.

#	Omschrijving risico
1	Ongedekte exploitatie- en ontwikkelingskosten woningen Cannerweg.
2	Eventueel negatief verschil tussen werkelijke marktwaarde en getaxeerde marktwaarde overige panden

Wyck - Palace

Het plan omvat de herontwikkeling van het gebied tussen de Wycker Brugstraat, Lage Barakken, Bourgognestraat en Wycker Grachtstraat met een programma van woningen, hotel en parkeergarage.

Dit plan heeft op 01.01.2014 een boekwaarde van € 717.564. Door het vestigen van de WVG, heeft de gemeente sinds 2001 nagenoeg alle benodigde panden in eigendom verworven.

De gemeente is al geruime tijd in onderhandeling met een ontwikkelaar. De verwachting is dat in de loop van 2014 meer duidelijkheid komt over de haalbaarheid van dit plan. Indien zou blijken dat het plan voor de ontwikkelaar niet haalbaar is, dan zijn er een aantal mogelijkheden:

1. de ontwikkelaar krijgt de tijd om tot een alternatief plan te komen dat wel haalbaar en gewenst is;
2. de panden blijven in de planontwikkeling, wachtend op een nieuwe marktpartij met een gewenst en haalbaar plan;
3. bestuurlijk wordt besloten de aangekochte panden niet langer in te zetten voor de herontwikkeling (de herontwikkeling wordt hiermee geschrapt).

Bij de eerste twee opties blijven de jaarlijks terugkerende kosten doorlopen totdat een marktpartij komt met een gewenst en haalbaar plan. Bij de derde optie zou de gemeente de panden die zij in eigendom heeft, kunnen verkopen. In dit geval blijven de jaarlijks terugkerende kosten totdat de verkoop van alle panden is gerealiseerd. De boekwaarde wordt jaarlijks met deze kosten verhoogd. Dit is echter niet oneindig mogelijk omdat dan een vergelijkbaar scenario optreedt als bij het hiervoor beschreven plan Biesland Cannerweg waar de BBV richtlijnen dwingen tot het jaarlijks afboeken van kosten. Deze af te boeken kosten worden geschat op circa € 75.000 - € 150.000 per jaar.



Omschrijving risico

1 Ongedekte exploitatie- en ontwikkelingskosten.

Lanakerveld bedrijventerrein

In het kader van de stedelijke herprogrammering is besloten om voor dit plan te koersen op extensieve bedrijvigheid. De huidige terreingrootte is circa 46 hectare.

Dit plan heeft per 01.01.2014 een boekwaarde van € 19.947.584. Voor € 7.750.000 is in het kader van de stedelijke herprogrammering een voorziening getroffen. De restant boekwaarde per 01.01.2014 bedraagt daardoor € 12.197.584.

Op 19 november 2013 is door de gemeenteraad de 'visie op bedrijfsterreinen' vastgesteld. Lanakerveld wordt hierin aangemerkt als een reserveringslocatie. Vooral nog is deze locatie bestemd voor de vestiging van tijdelijke functies en eventuele bedrijfsverplaatsingen uit Maastricht-West.

Op basis van de lopende onderhandelingen / onteigeningen in Bosscherveld, is de verwachting dat er geen bedrijfsverplaatsingen uit Maastricht – West zullen plaatsvinden. Ook de verwachtingen ten aanzien van tijdelijke vestigingsinitiatieven zijn zeer beperkt. Dit betekent dat er de komende jaren naar verwachting geen ontwikkelingen zullen plaatsvinden en dat ten gevolge hiervan de rentelasten de restant boekwaarde zullen opstuwen. Indien deze periode te lang gaat duren, zal een nieuwe afweging gemaakt moeten worden over de bestemming van deze gronden. De komende periode zal moeten worden gewogen of in welke mate activering van rente een haalbare exploitatie mogelijk houdt. Indien op enig moment ontwikkeling tot bedrijventerreinen niet haalbaar blijkt, dient afgeboekt te worden naar agrarische waarde.

5.5 Resultaten en conclusies

	boekwaarde 31-12-2013	reële risico inschatting	toelichting
Gebiedsontwikkeling Noord Oost	- 11.437.760	8.960.000 + PM	Risico inschatting heeft met name betrekking op plan centrum Limmel Nazareth. Risico mede afhankelijk van nadere besluitvorming.
Gebiedsontwikkeling Randwyck Noord	-18.554	1.940.000 + PM	In risico bedrag is boekwaarde vigerende plan Randwyck meegenomen.
Overige projecten			
Biesland / Cannerweg	- 1.125.000	75.000 per jaar + PM	Jaarlijkse rentekosten tot herontwikkeling / verkoop.
Wyck Palace	717.564	75.000-150.000 per jaar	Jaarlijks rente-, apparaats- en exploitatiekosten tot herontwikkeling / verkoop.
Lanakerveld bedrijventerrein	12.197.584	707.500 per jaar of 9.900.000 eenmalig	Jaarlijkse rente beoordelen in relatie tot ontwikkelperspectief of een eenmalige afboeking naar agrarische waarde bij vervallen ontwikkelperspectief

In tegenstelling tot de plannen in exploitatie, is voor de plannen in ontwikkeling nog geen vastgesteld financieel kader aanwezig.



De reële risico inschatting van de plannen in ontwikkeling bedraagt € 11 mln. + PM + jaarlijks €933.000. Deze inschatting van de doorgerekende plannen zou circa 80% van het risicobedrag van alle plannen in ontwikkeling omvatten. Op basis van 100 / 80 maal het risicobedrag zou dit voor alle plannen in ontwikkeling een risicobedrag van circa € 13,75 mln. + PM + jaarlijks € 1,17 mln. betekenen. Daar waar besluitvorming nog aan de orde is, dient het risico wel in dat kader te worden gezien.

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



6. DEELNEMINGEN

6.1 Inleiding

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

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

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

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

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

6.2 Uitgangspunten

In relatie tot de gebiedsontwikkeling, kent de gemeente twee omvangrijke deelnemingen: de Wijk OntwikkelingsMaatschappij Belvédère B.V. (WOM Belvédère) en de samenwerking met het Rijk, de Provincie Limburg en de gemeente Meerssen in de integrale opgave A2 (o.a. ondertunneling en gebiedsopgave).

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 zoals voorzien is in 2014. Daarna zal voor de overige onderdelen het risicomanagement verfijnd worden. Per deelgebied, worden de volgende onderwerpen doorgerekend:

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

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

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



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

6.3.1 Belvédère



De gebiedsontwikkeling Belvédère is ooit opgezet als 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 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 in de eerste helft van 2013.

Het antwoord van de Sphinx

Het programma Belvédère bevat naast woningbouw en commerciële functies, ook enkele grote infrastructurele aanpassingen. Meest in het oog springen de verplaatsing van de westelijke aanlanding van de Noorderbrug in noordelijke richting en de aanleg van een tramverbinding tussen Maastricht en Hasselt. In combinatie met de vitalisering van het watersysteem ontstaat hiermee het raamwerk om in cruciale delen van Maastricht Noord door te pakken.

Op de eerste plaats gaat het daarbij om een grondige revitalisering en verduurzaming van bedrijventerrein Bosscherveld dat hierdoor transformeert tot een toplocatie: het oudste industrieterrein van Maastricht verandert in het nieuwste en modernste. Voor Maastricht en omgeving betekent dit een geweldige impuls voor het behoud van bedrijvigheid en werkgelegenheid. Voor de bedrijven zelf betekent dit grote stappen vooruit voor wat betreft bereikbaarheid, logistiek, veiligheid, energiezuinigheid,



duurzaamheid, reputatie en internationale uitstraling. Op de tweede plaats opent het 'oprekken' van de westelijke aanlanding de mogelijkheid om de Hoge Fronten en de Lage Fronten te combineren tot een omvangrijk Frontenpark. Pragmatisch gezien wordt hiermee de noodzakelijke natuurcompensatie bereikt voor natuur die door de ingrepen elders verdwijnt. Tegelijk ontstaan hiermee de noordelijke 'groene longen' van de stad. Bovendien worden de historische vestingwerken met hun unieke natuur in ere hersteld: een belangrijke investering in toerisme, leefbaarheid en de 'leesbaarheid' van de totale stad.

Dan het derde cluster: het zogenaamde Belvédère binnen de singels dat voortaan door het leven zal gaan als Sphinxkwartier. Tussen Maagdendries, Lindenkruis en Frontensingel zijn de eerste woonfuncties inmiddels opgeleverd. In vier fasen verschijnen in 2013 ook op het terrein van de voormalige Nutsbedrijven appartementen en stadswoningen. Op termijn zullen ook op het terrein van Sphinx Zuid woonfuncties komen. Tussen Maasboulevard en Boschstraat ligt de Timmerfabriek, de 'cultuurfabriek' waar in elk geval cinema Lumière en een poppodium komen. Het complex van Landbouwbelang aan de Maasoever dient voorlopig als experimenteerzone voor kunst en creative industry. Bijzondere aandacht gaat uit naar de herontwikkeling van het industriële erfgoed De Eiffel. Dit complex heeft de potentie om iets compleet nieuws toe te voegen aan stad en Euregio. Zodanig dat daarmee ook het industriële verleden recht wordt gedaan. Daarbij gaat het om 'something completely different', een volstrekt nieuwe dimensie die in het teken staat van jong, hip, cool, excelleren, toekomstgerichtheid, een bruisend uitgaansleven en nieuwe vormen van ondernemerschap, ambachtelijkheid en stads wonen. Met een vernieuwende mix van tijdelijke en permanente bestemmingen, waarbij 'tijdelijkheid' strategisch wordt ingezet om het concept tot leven te wekken. Nadrukkelijk is er ook aandacht voor dwarsverbanden met andere steden van onze polycentrische metropool. Het Eiffelgebouw is de X-factor van het Sphinxkwartier; het Sphinxkwartier biedt de context voor hoofdstedelijkheid die de regio compleet maakt. Een nieuwe wijk met publiekstreckende functies op de as van de Boschstraat (met name in Eiffelgebouw en Timmerfabriek) die perfect past bij de groeiambities van Universiteit Maastricht en de euregionale ambities van Maastricht. Een schakelpunt ook van de samenwerking met steden als Hasselt, Aken en Luik. Het Sphinxkwartier in het bijzonder en het herijkte Belvédère in het algemeen vormen de scharnier naar de completering van Maastricht, de regio en de Euregio.

Grondexploitatie 2013

De herijking grondexploitatie Belvédère 2013 (inclusief de aanpassing hoofdinfrastructuur Noorderbrug c.a. en inclusief terrein Nutsbedrijven) is door de gemeenteraad op 18.06.2013 vastgesteld. De grex sluit ultimo 2023 met een geprognostiseerde onrendabele top van € 70 tot € 80 mln. Dit is een momentopname. Aangegeven is dat er nog sprake is van tal van aannames en inschattingen en verder moet worden gestudeerd op oplossingsrichtingen, maar dat neemt niet weg dat op basis van het cijfermateriaal dat voorligt sprake is van een forse winstwaarschuwing. Er zijn een aantal oplossingsrichtingen verkend hoe om te gaan met deze onrendabele top c.q. winstwaarschuwing en deze worden hierna kort beschreven.

1 *Het verhogen van opbrengst vastgoed via*

- Versnelling (uitgiftetempo verhogen, hetgeen versneld kan worden opgepakt nu de ruimtelijke kaders in januari 2013 zijn vastgesteld en als de financiële kaders in juni 2013 worden vastgesteld);
- Intensivering bestaand programma (met name op Sphinx Zuid en Landbouwbelang met inachtneming relatie stedelijke programmering);
- Uitbreiding met nieuwe programmaonderdelen (acquisitie intensiveren);
- Waardestijging van het bezit als gevolg van omgevingsfactoren.



2 Opbrengstverhoging via tijdelijk beheer

Vercommercialiseren (met name op vlak van parkeren in het kader van MCH 2018, ruimte voor experimenten neemt af).

3 Aanvullende aanbestedingsvoordelen

Huidige markt biedt voordelen. Er is haast geboden in relatie tot de aanbesteding/gunning project Noorderbrug.

4 Subsidies

Er wordt overleg gevoerd met de provincie. In de door het college en Gedeputeerde Staten vastgestelde investeringsagenda is de gemeenschappelijkheid van de opgave onderkend. Er zijn afspraken gemaakt over het vervolg.

5 Financieringsstructuur

Op het vlak van de financieringsstructuur dienen zich kansen aan in relatie tot het besluit van de raad om de gemeentelijke bijdrage aan de brug ad € 35 mln. te financieren via het vruchtboomfonds. De raad heeft besloten dat deze bijdrage vanuit het vruchtboomfonds kan plaatsvinden onder de voorwaarde dat de rente van dit bedrag ad 5,8% zijnde ruim € 2 mln. per jaar jaarlijks terugvloeit naar het vruchtboomfonds. Wij studeren op kansrijke andere financieringsmodellen die inspelen op de onrendabele top.

6 De scope van de grex

Met betrekking tot de scope van de grex c.a., zijn nauwelijks tot geen mogelijkheden aanwezig om forse ingrepen te doen in onderdelen van de grex voor wat betreft de projecten die daaronder liggen. De mogelijkheden van verdere versoering en vergroting van doelmatigheid worden onderzocht. Dat betekent ook, dat wordt onderzocht of en zo ja welke onderdelen van de grex bijvoorbeeld op een later moment kunnen worden gerealiseerd. Met andere woorden de komende periode staat in het teken van onderzoek of en waar onderdelen van de grex tijdelijk of voor langere periode uitgesteld kunnen worden in relatie tot kostenverlaging.

7 Inbreng kapitaal derden

In de periode 2010 en 2011 heeft de gemeente de posities van de private partners in Belvédère overgenomen. Vanaf dat moment heeft de gemeente de regie weer geheel in eigen handen en is - aan de hand van een aantal raadsbesluiten - op onderdelen tempo gemaakt.

De totaal-grex wordt onderverdeeld in drie grexen om daarmee onder andere de mogelijkheid voor nieuwe betrokkenheid van private partijen mogelijk te maken, maar dan wel toegespitst op relevante onderdelen waar zij ook daadwerkelijk een meerwaarde kunnen bieden binnen het concept. Betrokkenheid van derden bij het project spreekt daarmee niet vanzelf, maar vraagt steeds opnieuw om afweging naar inhoud en vorm. Per geval is een verkenning nodig en onderdeel van deze verkenning is het juridische kader waarbinnen wij moeten opereren. Helder is dat geen onomkeerbare stappen worden genomen voordat de raad ter zake heeft besloten.

Er doen zich kansen voor. Er zijn eerste vrijblijvende positieve kennismakingsgesprekken gevoerd met geïnteresseerden en die bieden perspectief voor een positief vervolg.

Wij beraden ons momenteel over de wijze waarop wij dit proces verder vorm gaan geven maar begrijpen ook dat er snelheid is geboden als zich mogelijke investeerders in de stad aandienen. Helder is dat geen onomkeerbare stappen worden genomen zonder betrokkenheid van de raad.

Tot slot is samenwerking gezocht met de Limburgse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen (LHB), gelieerd aan het LIOF. Het LHB heeft als doelstelling de herstructureringsopgave van bedrijventerreinen in Limburg te stimuleren en concreet vorm te geven. LHB is bereid gevonden om -



passend binnen deze doelstelling - de revitalisering van het bedrijventerrein Bossherveld mee op gang te brengen door inzet van personeel en middelen. LHB heeft daarvoor een eerste tranche van €2,5 mln. Beschikbaar gesteld. Dit bedrag is in de voorliggende grex meegenomen. De betrokkenheid van LHB krijgt vorm via een samenwerking waarbij de gemeentelijke regierol volledig intact blijft.

8 Achtervang

Op basis van de huidige inzichten toont het van realiteitszin om vroegtijdig een forse winstwaarschuwing af te geven. Alhoewel de grex een looptijd heeft van 10 jaren en meer en er nog tal van bijsturingsmomenten komen en tal van oplossingsrichtingen denkbaar zijn is nu het moment daar om een substantiële achtervang via het MJIP te vormen in relatie tot deze winstwaarschuwing. Deze aanpak getuigt van zorgvuldigheid en soliditeit in relatie tot de financiële huishouding van de gemeente voor nu én in de toekomst waar wij voor staan.

Het MJIP wordt gemeentebreed in de regel ingezet voor investeringen, deels in de infrastructuur. Binnen het MJIP ontstaat enige ruimte als gevolg van vrijval vanaf 2016 ad € 2,3 mln. per jaar en het is verdedigbaar om deze vrijval voorlopig te oormerken voor deze achtervang. De omvang van de achtervang en de duur van deze reservering zijn afhankelijk van het verloop van de grex en de resultaten van de oplossingsrichtingen zoals hiervoor geschetst.

In dit verband kan reeds worden opgemerkt dat er inmiddels een extra subsidie-impuls is gerealiseerd van € 10 mln. afkomstig van het provinciaal bestuur. Ook kan worden opgemerkt dat de onderhandelingen over de financiering inmiddels een zodanig verloop hebben dat ook hier voordelen te behalen lijken ten opzichte van de inde grex gehanteerde rentepercentages. Op dit moment is dan ook niet mogelijk om een reële inschatting te maken van het eventuele tekort. Het MJIP (€2,3 mln. vanaf 2016) fungeert als ultiem vangnet. De omvang van deze achtervang is afhankelijk van het grexverloop en de resultaten van de oplossingsrichtingen zoals hiervoor aangegeven.

Samenvatting scenario's

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2013	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Resultaat (CW)	Reëel Scenario Risico	Worst case Scenario	Best case scenario
Belvédère	87,5 mln.	296,2 mln.	307,1 mln.	- 62 mln.	PM	PM	PM

Naar aanleiding van deze herijking zal in 2014 de grondexploitatie van dit plan worden geactualiseerd en zal tevens een risicoanalyse worden uitgevoerd. Hierin zal in de MPG van 2014 op worden ingegaan. Vooruitlopend hierop is voor deze MPG een inventarisatie van de belangrijkste aandachtspunten / risico's opgenomen.

Verder is in 2013 een aanvang gemaakt met het op basis van de RISMAN-methode uitdiepen van de risicoanalyses. Dit gebeurt op de exploitatieniveau, waarbij gestart is met de locatie Nutsbedrijven. De uitwerking hiervan is hierna opgenomen. Verder is een start gemaakt met de Noorderbrug, passend binnen het proces richting aanbesteding en gunning zoals voorzien is in 2014. Daarna zal voor de overige onderdelen het risicomanagement verfijnd worden.



6.3.2 Belvédère - Nutsbedrijven

Het plan wordt globaal begrensd door de Maagdendries, Capucijnenstraat, Apostelgang, Bogaardenstraat. Er is een overeenkomst gesloten in juni 2012 tussen de WOM Belvédère en de RO groep. De WOM verkoopt bouwrijpe grond aan de RO groep voor ontwikkeling en realisatie van woningen, op basis van een stedenbouwkundig plan, vastgesteld door college van B&W op 29.05.2012. Het programma bestaat uit 174 koop- en huurwoningen.

- grondgebonden koop 65
- appartementen koop 20
- bebouwd koop 12
- grondgebonden huur 28
- appartementen huur 49



Voor de afname van woningen binnen het plan heeft de RO groep overeenkomsten gesloten met Woningstichting Maasvallei voor de afname van 37 appartementen en met Stienstra Beleggingen voor de afname van 40 woningen met bijbehorende parkeerplaatsen. De resterende woningen zullen door de RO groep worden aangeboden aan de particuliere kopersmarkt.

Het plan zal in fasen gerealiseerd gaan worden. Met de realisatie van de eerste fase, ongeveer 105 woningen, zal worden gestart direct na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning. De woningen van Maasvallei en Stienstra maken onderdeel uit van de eerste fase.

In de eerste helft van 2013 heeft de risicoanalyse van het plan Belvédère – Nutsbedrijven plaatsgevonden met peildatum 1 januari 2013. Omdat het voornemen is om voor de gehele gebiedsontwikkeling Belvédère nog voor de zomer 2014 de geactualiseerde grondexploitatie te laten vaststellen, is begin 2014 nog geen geactualiseerde risicoanalyse opgesteld en heeft er geen nieuwe scenariodoorrekening plaatsgevonden. Zowel de risicoanalyse en de scenariodoorrekening hebben daarom peildatum 1 januari 2013.

Top 5 risico's

#	Omschrijving risico
1	Meerkosten rente Gemeente als gevolg van latere grondlevering
2	Subsidie Provincie bodemsanering valt weg vanwege overschrijden termijn
3	Er is geen rekening gehouden met omslag van kosten overhead WOM Belvédère
4	Verzakking bestrating als gevolg van inklinken geroerde grond na afloop onderhoudstermijn aannemer
5	Aanwezigheid van kabels en leidingen die niet voorzien waren

Het reële risico voor Belvédère - Nutsbedrijven wordt op basis van de risicoanalyse ingeschat op €678.000.

Doorrekening 3 scenario's

Voor de deelnemingen gelden afwijkende parameters. De parameters van de verschillende scenario's zijn in onderstaande tabel gedefinieerd.



	Rente			Kosten			Opbrengsten		
	2013	2014 2015	2015 e.v.	2013	2014 2015	2015 e.v.	2013	2014-2015	2016 e.v.
reële scenario	1,0%	2,0%	4,0%	0%	3%	3%	conform overeenkomst	conform overeenkomst	conform overeenkomst
worst case fase 1	1,0%	4,0%	6,0%	0%	4%	4%	conform overeenkomst	conform overeenkomst	conform overeenkomst
fase 2							0,0%	-5,0%	0,0%
best case fase 1	1,0%	2,0%	3,0%	0%	0%	0%	conform overeenkomst	conform overeenkomst	conform overeenkomst
fase 2							4,5%	4,5%	4,5%

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2012. Het reële scenario sluit met een tekort van € 725.000 op eindwaarde (31.12.2023). Dit is contant per 01.01.2013 een tekort van € 510.000. Voor het reële scenario is op dit moment geen sprake van volledige dekking om alle risico's uit de risicoanalyse op te vangen.

Worst case scenario

Op basis van hierboven genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 4 jaren voor de 2^e fase van het programma, bedraagt het tekort op eindwaarde (31.12.2023) € 3,6 mln. Dit is contant per 01.01.2013 een tekort van € 2,1 mln.

Best case scenario

Op basis van de hierboven genoemde parameters en het naar voren halen van de uitgifte van 2 jaren voor de 1^e fase van het programma, bedraagt het overschot op eindwaarde (31.12.2023) € 1 mln. Dit is contant per 01.01.2013 een overschot van € 745.000.

Samenvatting scenario's

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2013	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Resultaat (CW)	Reëel Scenario Risico	Worst case Scenario	Best case scenario
Nutsbedrijven	4.948.550	9.593.750	14.032.000	-510.000	678.000	-2.100.000	745.000

6.4 Toelichting en resultaten overige projecten

Andere deelnemingen die betrekking hebben op gebiedsontwikkelingen betreffen:

- GEM Malberg B.V.
- Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied
- Projectbureau A2

Voor deze deelnemingen zijn in 2013 voor deze MPGK vooralsnog geen risicoanalyses uitgevoerd. Voor de deelneming Projectbureau A2 wordt buiten deze MPGK om een geheel eigen risicoanalyse opgesteld.



6.5 Resultaten en conclusies

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2013	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Resultaat (CW)	Reëel Scenario Risico	Worst case Scenario	Best case scenario
Belvédère	87,5 mln.	296,2 mln.	307,1 mln.	- 62 mln.	PM	PM	PM

In de raad van juni 2013 is de herijking van de grondexploitatie Belvédère vastgesteld met een prognosticeerde onrendabele top van € 70-80 mln. op eindwaarde. Er is een aantal oplossingsrichtingen in beeld gebracht om deze grondexploitatie beheersbaar te krijgen en te houden. Draaiknoppen zijn programma-intensivering, versnelde uitvoering, tijdelijk beheer, aanbestedingsvoordeel, subsidie, financiering en inbreng kapitaal derden. In dit verband kan reeds worden opgemerkt dat er inmiddels een extra subsidie impuls is gerealiseerd van € 10 mln. afkomstig van het provinciaal bestuur. Ook kan worden opgemerkt dat de onderhandelingen over de financiering inmiddels een zodanig verloop hebben dat ook hier voordelen te behalen lijken ten opzichte van de in de grondexploitatie gehanteerde rentepercentages. Op dit moment is dan ook niet mogelijk om een reële inschatting te maken van het eventuele tekort. In het gemeentelijk MeerJaren InvesteringsPlan (MJIP) is vanaf 2016 jaarlijks €2,3 mln. aan dekking beschikbaar, mochten de inspanningen toch onvoldoende blijken te zijn om tot een sluitende grondexploitatie te komen.



7. VASTGOEDPORTEFEUILLE

7.1 Inleiding

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

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

De totale gemeentelijke vastgoedportefeuille (exclusief tijdelijk beheer van verworven gebouwen en gronden en objecten ten behoeve van de bouwgrondexploitatie) heeft per 01.01.2014 een boekwaarde van € 193 mln.³. De portefeuille bestaat onder andere uit 23 woningen, 54 kantoor- en bedrijfsruimten, 12 gebouwen ten behoeve van de eigen huisvesting, 10 winkels, 86 schoolgebouwen, 40 sociaal / culturele en maatschappelijke voorzieningen, 73 sportobjecten (totaal 298 bebouwde objecten) en circa 977 onbebouwde objecten. Het totaal aantal huurcontracten is groter dan het aantal objecten. Dit komt doordat er per object soms meerdere huurders en dus huurcontracten kunnen zijn.

Het gemeentelijk vastgoed in de gemeente Maastricht omvat zes categorieën vastgoed, waarbij het maatschappelijk vastgoed drie subcategorieën kent:

1. Huisvesting voor de eigen bestuurlijke en ambtelijke organisatie;
2. Onderwijs (primair, voortgezet en speciaal);
3. Maatschappelijk vastgoed:
 - a. culturele voorzieningen;
 - b. welzijnsvoorzieningen;
 - c. sportgebouwen en terreinen;
4. Overig vastgoed, onder andere commercieel vastgoed (woningen winkels, kantoren);
5. Tijdelijk beheer van verworven gebouwen en gronden, objecten ten behoeve van de bouwgrondexploitatie (BGE);
6. Onbebouwde terreinen (OOG).

In dit hoofdstuk wordt voor de risicoanalyse van de vastgoedportefeuille een opdeling gemaakt in vijf aparte risicoanalyses:

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

Tijdelijk beheer van verworven gebouwen en gronden, objecten ten behoeve van de bouwgrondexploitatie, categorie 5 (hieronder vallen onder andere de 116 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 2013



7.2 Onderwijshuisvesting (primair, voortgezet en speciaal)

Algemeen

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

Van de portefeuille onderwijshuisvesting (inclusief gymzalen) bedraagt per 01.01.2014 de boekwaarde € 73,6 mln. en de totale bruto vloeroppervlakte circa 153.756 m². Het betreft in totaal 86 objecten. Bij de bepaling van het aantal objecten zijn de verhuurde units welke niet meer noodzakelijk zijn voor onderwijs als apart object mee genomen.

Risico's

In het eerste kwartaal van 2014 heeft de risicoanalyse van de deelportefeuille onderwijs plaatsgevonden met peildatum 01.01.2014. In deze risicoanalyse is, behoudens het risico van de vrijkomende schoolgebouwen vanwege de demografische ontwikkeling, en als gevolg van een aantal ontwikkelingen waarvan het nog niet zeker is wat de feitelijke uitwerkingen zullen zijn van die ontwikkelingen moeilijk een financiële risicoreservering te kwantificeren. Wel zijn er kwalitatief een aantal generieke risico's benoemd te weten:

Gevolgen vergrijzing/ontgroening van de bevolking. Vanwege de vergrijzing is het aantal leerlingen binnen het onderwijs in de laatste jaren aanmerkelijk gedaald. Van 9.613 leerlingen in het primair onderwijs in 2005 naar 8.267 in oktober 2012. Een daling van 15% oftewel circa 2% per jaar. In het voortgezet onderwijs is het aantal leerlingen in diezelfde periode binnen Maastricht gelijk gebleven omdat circa 600 leerlingen van de voormalige gemeente Eijsden zijn overgeheveld naar Maastricht. Zonder deze overheveling zou het aantal leerlingen in het voortgezet onderwijs met circa 500 leerlingen zijn gedaald oftewel ca. 7%, dit is 1% per jaar. De daling in het primair onderwijs zal de komende jaren onverkort merkbaar zijn binnen het voortgezet onderwijs. Deze daling van het aantal leerlingen maakt dat er minder schoolgebouwen nodig zijn. Wij verwachten niet dat deze trend zich keert. De daling in leerlingenaantallen zal zich blijven voortzetten.

Binnen het onderwijs zullen de komende jaren circa 18 schoolgebouwen leegkomen of staan al leeg. Het betreft kleine gebouwen van circa 400 m² tot grote gebouwen van 13.000 m². Over een eventuele leegstand in het speciaal- en voortgezet speciaal onderwijs kan nog niets worden gezegd omdat er geen duidelijkheid is over de gevolgen van "Passend Onderwijs". Ook zullen enkele gymnastiekzalen, die in principe onderwijsgebouwen zijn, leeg komen te staan. Voor de vrijkomende ruimte zal het problematisch zijn om alternatieve invullingen te vinden tegen een kostendekkende huurprijs.

In het basisonderwijs hebben de gemeente, de schoolbesturen en de kindpartners het initiatief genomen om samen te komen tot een "Integraal Huisvestingsplan kindcentra Maastricht"; een gedeelde lange termijn visie op onderwijs (basisonderwijs, speciaal basisonderwijs, speciaal onderwijs) en aanpalende kindfuncties (peuterspeelzaalwerk en kinderopvang) en een hierbij passende huisvesting. Dit strategische plan moet anticiperen op komende ontwikkelingen en zorgen voor een toekomstbestendig onderwijs in Maastricht. Het plan geldt als een beleidsdocument voor gemeente, schoolbesturen en kindpartners, en is een vervanging van het uit 2005 daterende spreidingsplan voor basisonderwijs. Bij het tot stand komen van het Integraal Huisvestingsplan zullen ook andere partners –zoals welzijnswerk of jeugdhulp – betrokken worden.



Het Integraal Huisvestingsplan Kindcentra Maastricht heeft een reikwijdte tot 2022, met een uitvoeringsplan 2014-2016, dat de eerste prioriteiten aandraagt voor de komende 3 jaar, waarin wordt benoemd hoe de betreffende IKC's concreet vorm krijgen. De intentie is wel om het aantal basisscholen terug te brengen tot 15 à 18 zogenaamde Integrale Kind Centra.

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

Voor het voortgezet onderwijs hebben de gemeente en het schoolbestuur overeenstemming om te komen tot een toekomst bestendig spreidingsplan. Een van de uitgangspunten is dat er geen extra ruimten gerealiseerd gaan worden. De spreidingsafspraken worden gefaseerd geëffectueerd.

Het risico van de 18 vrijkomende schoolgebouwen (zie bijlage 1), wanneer er geen alternatieve invulling wordt gevonden, wordt voor de komende jaren (periode 2014-2020) geraamd op circa € 9,5 mln., zijnde de huidige boekwaarde van die gebouwen. Kosten van leegstandsbeheer, eventuele sloopkosten, herontwikkelingskosten, etc. zijn niet meegenomen. Het risicobedrag van bovenstaande generieke risico's wordt voorsnog geraamd op € 9,5 mln.

De kapitaallasten van deze boekwaarde zijn echter voorzien in de begroting. Bij een leegstand die niet opnieuw ingevuld kan worden, kunnen deze begrote kapitaallasten aangewend worden voor een voorafafboeking van de restantboekwaarde op dat moment. Daarmee is het effect in de begroting budgettair neutraal.

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

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

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

1. De eerste verandering betreft de overheveling van € 256 miljoen uit het Gemeentefonds (=gemeente) naar lumpsum funderend onderwijs (=schoolbesturen) zonder overheveling van taken.
2. De tweede grote verandering betreft de overheveling buitenonderhoud en aanpassingen van gemeenten naar schoolbesturen en een uitname uit het Gemeentefonds van € 158 miljoen. Op 1 jan. 2015 komt er een wetswijziging onderwijshuisvesting, waarbij de verantwoordelijkheid voor het buitenonderhoud en aanpassingen Primair Onderwijs overgaat van gemeenten naar schoolbesturen. De gemeente blijft wel verantwoordelijk voor o.a. uitbreiding, nieuwbouw en herstel constructiefouten. Hoewel het uitgangspunt van het ministerie is dat er een "koude" overdracht zal plaatsvinden (geen overgangsregeling), blijkt uit de landelijke publicaties dat schoolbesturen steeds meer een beroep op gemeentebesturen gaan doen om aanvullende bekostiging. Op het moment dat de nieuwe regelgeving is uitgekristalliseerd en de nieuwe rolverdeling tussen gemeente en schoolbestuur duidelijk is, kan op basis van een MJOP het risico gekwantificeerd worden.



Gevolgen lokaal beleid. In het kader van de besluitvorming bij het programma onderwijshuisvesting 2014 en de duurzaamheidsambities van de gemeente Maastricht heeft het college aangegeven in nauwe samenwerking met de schoolbesturen te willen werken aan energie neutrale schoolgebouwen. Aangezien schoolbesturen verantwoordelijk zijn voor de energiekosten van hun schoolgebouwen en de besparingen op de energiekosten in hun exploitatie merken en de vraag voor gebouwelijke duurzaamheidsinvesteringen en de bekostiging daarvan bij de gemeente wordt ingediend, kan dit tot twistpunten leiden. Het risico voor de gemeente is op dit moment niet te bepalen. Het risico kan gekwantificeerd worden indien de gemeente zou beschikken over een Meerjaren OnderhoudsPlan (MJOP) en/of conditiemetingen. Deze instrumenten helpen ook om de genoemde risico's beheersbaar te maken.

Omdat de schoolbesturen zelf als juridische eigenaar verantwoordelijk zijn voor de onderhoudsstaat van hun schoolgebouwen, heeft de gemeente hierdoor niet in beeld wat jaarlijks aan onderhoud nodig is. Het programma onderwijshuisvesting wordt dientengevolge enkel gevoed door de aanvragen van de schoolbesturen. Op het moment dat de nieuwe regelgeving is uitgekristalliseerd en de nieuwe rolverdeling tussen gemeente en schoolbestuur duidelijk is, kan op basis van een MJOP het risico gekwantificeerd worden.

Actueel zijn asbestsaneringen. In de praktijk heeft de gemeente een aantal aanvragen voor asbestsanering kunnen meenemen in het reguliere programma onderwijshuisvesting 2014 en 2015. Voor één schoolgebouw was dit niet mogelijk en moet er in 2014 een aanvullend budget van € 200.000 beschikbaar komen.

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

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

Voor het jaar 2014 zou er voor spoedaanvragen en calamiteiten een bedrag van ca. € 200.000 beschikbaar moeten zijn. Voor de volgende jaren wordt geadviseerd om jaarlijks € 250.000 op te nemen en dit na enkele jaren te evalueren.

Gevolgen leegstand Huuropbrengsten van leegstaande lokalen dragen bij aan de totale financiering van het programma onderwijshuisvesting. Deels wordt het onderhoud meegenomen in het jaarlijkse programma Onderwijshuisvesting. Voor voormalige schoolgebouwen die in zijn geheel aan de onderwijsbestemming zijn onttrokken is er geen voorziening om de verhuurderverplichtingen na te komen. Om leegstaande en leegkomende schoolgebouwen succesvol te kunnen herbestemmen zijn extra middelen nodig. In totaliteit is € 300.000 jaarlijks beschikbaar van onderhoud van alle scholen in het primair en voortgezet onderwijs. Hieruit worden ook de eigenaarlasten van de leegstaande voormalige schoolgebouwen afgedekt. Inschatting risico: € 100.000 per jaar.

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

#	Omschrijving risico	Risico in €
1	Gevolgen van vergrijzing/ontgroening van de bevolking	€ 9,5 mln. + PM
2	Als gevolg van gewijzigde wet en regelgeving, maximale tekort	PM
3	Gevolgen lokaal beleid jaarlijks	€ 200.000 - 250.000
4	Gevolgen leegstand jaarlijks	€ 100.000



De jaarlijkse kapitaallasten van risico 1 zijn voorzien in de begroting, waardoor bij leegstand van onderwijsgebouwen de restant boekwaarde kan worden afgeboekt. Het resterende risico voor onderwijs-huisvesting wordt daarmee ingeschat op basis van de huidige analyse: PM + jaarlijks € 350.000.

In 2014 wordt een integraal huisvestingsplan onderwijs opgesteld. Op basis van de resultaten van dit plan zal de risicoanalyse voor de deelportefeuille onderwijs worden geactualiseerd. De verwachting is dat deze actualisatie wordt meegenomen in de MPG 2014.

7.3. Sportaccommodaties

Algemeen

Van de portefeuille sportaccommodaties bedraagt per 01.01.2014 de boekwaarde € 7,5 mln. en de totale bruto vloeroppervlakte van het bebouwde deel circa 26.860 m². Daarnaast is er nog een aanzienlijke oppervlakte aan sportvelden (voetbal- en hockeyvelden) maar ook tennisbanen, jeu de boules, een skibaan, etc. beschikbaar. Het betreft in totaal 73 objecten. Diverse kleed/clubgebouwen zijn eigendom van de verenigingen.

Conform de Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2012 dient de gemeentelijke vastgoedexploitatie van de sportaccommodaties plaats te vinden tegen een kostprijs dekkende huur. Voor zover er een huurovereenkomst is, wordt de component verhuurderonderhoud in een onderhoudsfonds gestort waaruit vervolgens het jaarlijks onderhoud wordt betaald.

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

Risico's

In het eerste kwartaal van 2014 heeft de risicoanalyse van de portefeuille sport plaatsgevonden met peildatum 01.01.2014. Hierbij zijn een aantal generieke risico's benoemd te weten:

1. In de Sportnota 2020 is bepaald dat de ambitie van het spreidingsbeleid uit 2008 overeind blijft maar dat de uitvoering afhankelijk wordt gesteld van de mogelijkheden en initiatieven die zich aandienen. Het accent van de Sportnota ligt vooral op de breedtesport. Doel is een hogere bezettingsgraad van de gemeentelijke sportaccommodaties. Een te lage bezettingsgraad leidt tot sluiting of herbestemming. De accommodaties worden gezien als een van de pijlers voor het realiseren van het sportbeleid. Zoals ook in de nota van 2008 reeds aangegeven, zijn er te veel buitensportaccommodaties. In de nota 2020 worden echter geen accommodaties genoemd welke voor sluiting in aanmerking komen. Deze (nochtans niet) gemaakte beleidskeuze heeft gevolgen voor beheer en exploitatie van het totale bestaande aanbod aan sportvastgoed.
2. Het risico van vrijkomende sportaccommodaties ingeval er geen alternatieve invulling wordt gevonden kan op basis van de huidige boekwaarde voor de komende jaren geraamd worden op circa € 0,4 mln. oftewel circa 5% van de totale boekwaarde op dit moment circa € 7,5 mln. Inschatting risico: € 0,4 mln.
3. Uitgangspunt van het spreidingsbeleid uit 2008 was om een robuuste sportinfrastructuur te creëren door middel van concentratie van multifunctionele parken, gecombineerd met een aantal ondersteunende kleinschalige sportvoorzieningen op buurt- en wijkniveau. Door de veranderde economische situatie is slechts beperkt sprake van herontwikkelingsopbrengsten. De investeringen in de reeds gerealiseerde onderdelen van het spreidingsplan zijn veel hoger dan verwacht. Veelal verouderde sportaccommodaties die eerst zouden worden afgestoten blijven daardoor langer in gebruik. Daardoor moeten niet voorziene onderhoudskosten worden gemaakt. Dit gebeurt op conditiescore 3 (gemiddeld).



Op enig moment zal de reservering groot onderhoud voor alle in de portefeuille zijnde accommodaties ontoereikend zijn om de sportaccommodaties op de conditiescore 3 te houden. Consequentie is dat de verouderde sportaccommodaties vervangen moeten worden of dat er extra stortingen in de onderhoudsvoorziening dienen plaats te vinden.

- Volgens het MJOP voor de periode 2013-2022 is gemiddeld per jaar een bedrag van € 633.326 noodzakelijk voor onderhoud en beheerskosten van de binnensportaccommodaties (excl. Geusseltbad), terwijl er slechts € 256.000 per jaar beschikbaar is. Het jaarlijks tekort bedraagt voor de binnensportaccommodaties € 377.000.

Voor het nieuwe zwembad incl. de bijbehorende kleding/clubaccommodatie geldt dat in het kader van de vaststelling van de Nota tarieven Geusseltbad de onderhoudsplanung niet over 40 jaar (zoals gebruikelijk) met een jaarlijkse reservering voor eigenarenonderhoud van € 320.000, maar over 30 jaar met een jaarlijkse reservering van € 192.000, is opgezet, betekend dat het risico wordt ingeschat op jaarlijks € 128.000. Het budgettekort zou zich kunnen manifesteren aan het eind van de 30 jarige levensduur indien vanaf dat moment grote renovaties mogelijk aan de orde zijn.

Het totale risico voor sportaccommodaties is moeilijk in te schatten, omdat in het verre verleden zoals ook bij vele andere gemeenten in het land minder werd gestuurd op een sluitende business case qua exploitatie en ook doordat specifieke keuzes inzake afstoting van accommodaties nog altijd niet gemaakt zijn.

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

#	Omschrijving risico	Risico in €
1	Beleidsmatig risico Sportnota 2020	PM
2	Geen andere invulling vrijkomende sportaccommodaties	€ 400.000
3	Onderhoudskosten verouderde (buiten)sportaccommodaties	PM
4	Noodzakelijk onderhoud binnensportaccommodaties jaarlijks tekort	€ 377.000
5	Jaarlijks tekort reservering onderhoud zwembad De Geusselt	€ 128.000

Totaal risico sportaccommodaties: € 400.000 + PM + jaarlijks € 505.000.

7.4 Bebouwd onroerend goed (BOG)

7.4.1 Inleiding

Per 1 januari 2014 bedraagt de totale bruto vloeroppervlakte van de BOG-portefeuille circa 232.660 m² BVO. De totale boekwaarde bedraagt € 92 mln. Het betreft in totaal 139 objecten.

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 verleend van € 742.291 (prijsspeil 01.01.2014, conform Programmabegroting 2014 - 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.



De peildatum voor de doorrekening is 01.01.2014. De doorrekening is gebaseerd op basis van de BOG-portefeuille zoals deze op 01.01.2014 is opgebouwd. In de doorrekening is geen rekening gehouden met tussentijdse verkopen (of aankopen) van panden. De beschouwingperiode is vanaf 2013 tot en met 2018.

7.4.2 Toelichting en doorrekening parameters

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

7.4.2.1 Leegstand

De leegstand wordt gedefinieerd als het aantal m² bruto vloeroppervlakte (BVO) dat niet verhuurd is. Vanuit financieel oogpunt wordt leegstand aangemerkt als huurderiving 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 2013 bedraagt dit percentage per 31.12.2013 8,9% (dit is het reële scenario). Bij een hoogconjunctuur zou de frictieleegstand ongeveer 2% bedragen. Dit percentage van 2% is ook meegenomen in de kostprijs- huurberekeningen die worden gehanteerd voor de berekening van business cases. De verwachting is dat het leegstandspercentage in 2014 zal toenemen doordat het aantal huuropzeggingen hoger zal zijn dan het aantal nieuwe verhuringen. De oorzaak hiervan is dat eind 2013 / begin 2014 de huur van enkele panden is opgezegd. De verwachting is dat voor deze panden niet direct een nieuwe huurder gevonden zal worden, met als gevolg dat deze panden enige tijd zullen leegstaan. Vandaar dat voor de doorrekening van het reële scenario het leegstandspercentage vanaf 2014 is gesteld op 11%. Voor het worst case en best case scenario is doorgerekend met percentages van 15% en 2% leegstand.

Leegstand / huurderiving per scenario:

	2013	2014	2015
Maximaal te realiseren huuropbrengst:	11.333.937	11.532.281	11.733.648
Reële scenario: Huurderiving o.b.v. 8,9% in 2013 en 11,0% leegstand vanaf 2014	1.008.960	1.268.551	1.290.701
Worst case scenario: Huurderiving o.b.v. 15% leegstand	1.700.091	1.729.842	1.760.047
Best case scenario: Huurderiving o.b.v. 2% leegstand	226.679	230.646	234.673

7.4.2.2 Rente

Het rentepercentage bedraagt standaard 5,8% (is door de gemeente vastgestelde rekenrente). Voor enkele objecten, Randwycksingel 22 en Ankerkade 275, is een afwijkend rentepercentage afgesproken (in beide gevallen 5%). In het reële scenario is het standaard rentepercentage aangehouden en het afwijkend percentage bij de betreffende objecten. In het worst case scenario is voor alle objecten gerekend met 7% en in het best case scenario met 4% voor alle objecten.

7.4.2.3 Indexering

Voor de prijsindex van de materiële kosten en opbrengsten wordt bij het reële scenario uitgegaan van het indexcijfer IMOC (prijs overheidsconsumptie netto materiaal) uit de CEP (Centraal Economisch



Planbureau) raming van maart 2013 van het Centraal Planbureau⁴. Deze bedraagt voor 2013 1,75%. Voor de doorrekening tot en met 2018 is in het reële scenario dit percentage aangehouden. Niet alle kosten worden geïndexeerd. Zo worden de jaarlijkse kapitaallasten bepaald op basis van een annuïteit, waardoor deze lasten jaarlijks gelijk blijven (voor nadere toelichting annuïteit zie ook paragraaf 7.4.2.5). De kapitaallasten bedragen in 2013 circa 60% van de totale lasten van de portefeuille. Als gevolg daarvan werd de indexering sterker door in de opbrengsten (huurverhoging), dan in de kosten.

Voor het worst case scenario is gerekend met een indexeringspercentage van 1,5%. Voor de doorrekening van het best case scenario is een percentage van 2% aangehouden.

7.4.2.4 Afwaarderen

Gezien de huidige economische situatie van dalende marktprijzen in het vastgoed is het noodzaak dat de bestaande boekwaarde deze marktprijzen (lees = marktwaarde) niet moeten overstijgen. Dit gegeven heeft erin geresulteerd dat in 2012 reeds voor € 3.274.000 een afwaardering heeft plaatsgevonden op de boekwaarde van de vastgoedobjecten. Voor de jaarrekening 2013 is nog eens € 5.827.000 afgewaardeerd. Voor 2014 zijn vooralsnog geen afwaarderingen meegenomen in de doorrekeningen van de scenario's. Dit wil echter niet zeggen dat er in de toekomst niet meer hoeft te worden afgewaardeerd.

De afwaardering in 2012 heeft vanaf 2013 een positief effect op de kapitaallasten van € 205.000. De afwaardering in 2013 heeft vanaf 2014 een positief effect op de kapitaallasten van € 376.000.

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

7.4.2.5 Anders afschrijven

Een groot aantal van de objecten binnen de deelportefeuille overige objecten vastgoed wordt momenteel (annuïtair) afgeschreven tot de waarde € 0 (een en ander op basis van de gemeentelijke financiële verordening). Een annuïteit is een vast bedrag dat periodiek betaald of ontvangen wordt gedurende een bepaalde periode. De term annuïteit wordt voornamelijk gebruikt bij kredieten die terugbetaald worden via vaste periodieke bedragen (annuïteitenlening). Deze bedragen bestaan uit een deel aflossing en een deel rente. Het aflossingsbestanddeel is in het begin laag, maar neemt exponentieel toe. Het rentebestanddeel is eerst hoog, maar neemt steeds sneller af.

Momenteel worden de mogelijkheden onderzocht om voor de toekomst te kunnen rekenen met andere afschrijvingen doordat courant vastgoed niet langer volledig maar tot een bepaald percentage van de WOZ waarde wordt afgeschreven. Voor rijksmonumenten wordt ook de mogelijkheid onderzocht om anders af te schrijven. Beide mogelijkheden zijn nog optioneel en zijn daarom nog niet doorgerekend. In het MPG 2014 zullen deze mogelijkheden verder verkend en / of uitgewerkt worden.

⁴ Bron: Programmabegroting 2014 gemeente Maastricht



7.4.2.6 WOZ waarde in relatie tot marktwaarde

Bij het in de markt zetten (verkopen) van bestaande objecten, kan het voorkomen dat de WOZ-waarde van een object hoger is dan de marktwaarde. Dit kan zich voordoen bij herontwikkelingen (of revitalisering) of functiewijzigingen van objecten (bijvoorbeeld van kantoren naar cultuur). Op zichzelf vormt dit geen financieel risico, tenzij de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde. Het risico dat vervolgens hierdoor ontstaat is of wordt deels al voorzien in het risico afwaarderen (paragraaf 7.4.2.4), waarbij voor een deel van de objecten reeds een taxatie heeft plaatsgevonden.

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

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

7.4.2.7 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 huurderving en mogelijk boekverliezen. Dit risico is nauwelijks kwantificeerbaar noch beheersbaar, omdat het sterk afhankelijk is van factoren die buiten de invloedssfeer van de vastgoedbeheerder liggen.

7.4.2.8 Verkopen en aankopen

Mogelijke verkopen vanaf 2014 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.

7.4.3 Resultaten scenario's BOG-portefeuille

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

	2013 o.b.v. jaarrekening	2014	2015	2016	2017	2018
Reële scenario: rente 5,8%, indexering 1,75%, leegstand 2013 8,9%, leegstand vanaf 2014 11%						
Bedrijfsresultaat deelportefeuille	-570.158	-318.560	-203.851	-95.453	14.826	138.080
Worst case scenario vanaf 2014: rente 7,0%, indexering 1,50%, leegstand 15,0%						
Bedrijfsresultaat deelportefeuille	-570.158	-1.997.981	-1.902.464	-1.815.725	-1.729.087	-1.600.555
Best case scenario vanaf 2014: rente 4,0%, indexering 2,0%, leegstand 2,0%						
Bedrijfsresultaat deelportefeuille	-570.158	2.033.569	2.180.398	2.326.104	2.471.728	2.619.419

Zoals blijkt uit de doorrekening van het drie scenario's, neemt bij een gelijkblijvende portefeuille het negatieve bedrijfsresultaat de komende jaren af.



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 in de loop der jaren positief zal worden. Dit positief effect wordt nog extra ondersteund door de te nemen maatregelen (afwaarderen, verkopen verliesgevende panden). Er zijn echter enkele situaties die nieuwe investeringen vragen.

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

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

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

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

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

7.5 Gemeentelijk vastgoed MECC

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

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





De boekwaarde van het gemeentelijk vastgoed MECC bedraagt per 01.01.2014 € 3.249.085. Van alle overige vastgoed MECC is Annexum eigenaar, behoudens de parkeergarage P5 waarvan SNS Reaal eigenaar is. De gemeente huurt de hallen met bijbehorende ruimtes (o.a. entree, catering en de passages) van Annexum en verhuurt deze weer onder aan MECC BV en per 04.07.2013 aan MECC Maastricht BV (hierna MECC). EMM BV huurt de parkeergarage P5 bij SNS Reaal en verhuurt deze parkeergarage vervolgens aan MECC (dus zonder tussenkomst van de gemeente).

De buitenterreinen zijn ingericht als (tijdelijke) parkeerplaatsen. Het vastgoed (de gronden) zijn als potentiële uit te geven locaties opgenomen in de bestaande bouwgrondexploitatie Randwyck Noord (zie paragraaf 3.4.2).

De exploitatie van het gemeentelijk vastgoed MECC is als apart product opgenomen in de begroting.

Top 5 risico's

Voor het gemeentelijk vastgoed MECC is in het kader van de MPG V een risicoanalyse opgesteld waarbij de productspecifieke risico's benoemd en waar mogelijk gekwantificeerd zijn. Hierbij zijn dezelfde stappen doorlopen als voor de risicoanalyse van de bouwgrondexploitatieplannen en de bouwprojecten, waarbij tevens dezelfde categorieën risico's zijn gehanteerd.

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

#	Omschrijving risico
1	Huurprijs eigenaar hallen i.r.t. mogelijke verlenging en toekomstvisie Randwyck Noord.
2	MECC houdt op te bestaan (om diverse redenen), waardoor de huurderving en onderhoudskosten voor rekening van de gemeente komen (gedurende resterende huurtermijn)
3	Beschadigingen wegdek P6 door worteldruk en kosten herstel Is (deels) voor rekening van eigenaar (gemeente Maastricht)
4	Door vorige eigenaar uit te voeren herstelmaatregelen P5 worden niet conform herstelplan uitgevoerd.
5	Kosten vervanging putdeksels.

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 maatschappelijke en economische waarde van MECC groot voor de stad en regio. Risico's in continuïteit reiken verder dan sec de benoemde huurrelatie en zijn dan ook lastig te kwantificeren. Het risico op basis van de risicoanalyse wordt bij deze dan ook vooralsnog als PM weergegeven.

7.6 Onbebouwd Onroerend Goed (OOG)

De benaming 'onbebouwde terreinen' heeft betrekking op de staat van de terreinen bij aanvang van de exploitatie (verhuur, verpachting, erfpacht) en niet noodzakelijkerwijs op de huidige staat. Nagevoeg 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 977 objecten (stand per maart 2013). De boekwaarde bedraagt per 01.01.2014 € 16,6 mln.

type object	aantal	boekwaarde	Jaar opbrengst
1 Grond (pacht, gebruik, volkstuin)	934	1.696.000	354.000
2 Grond (erfpacht)		12.557.000	880.000
3 Grond (gebruik, volkstuinten)			
4 Grond tankstations (huur)	7	1.487.000	100.000
5 Grond (jacht/visrecht)	17		5.000
6 Parkeergarages	9	PM	1.100.000
7 Overige ruimten	10		

Risico's

De risicoanalyse van de portefeuille onbebouwd onroerend is beperkt tot een kwalitatieve analyse. Het leegstandsrisico voor de OOG portefeuille beperkt. Dit is geen momentopname maar een algemene situatie.

7.7 Resultaten en conclusies vastgoedportefeuille

7.7.1 Portefeuille onderwijshuisvesting

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

1. Gevolgen vergrijzing / ontgroening van de bevolking, waardoor een teruglopend aantal leerlingen (zowel in primair als voortgezet onderwijs) en het daaraan verbonden afstoten door schoolbesturen van onderwijslocaties. Geraamde risico € 9,5 mln. De jaarlijkse kapitaallasten van dit risico zijn voorzien in de begroting, waardoor bij leegstand van onderwijsgebouwen de restant boekwaarde kan worden afgeboekt. De kosten van leegstandsbeheer, eventuele sloopkosten, herontwikkelingskosten etc. zijn niet voorzien.
2. Gevolgen van gewijzigde wet en regelgeving waardoor naar verwachting vanaf 2015 flink gekort zal worden op de onderwijsbudgetten. Geraamde risico PM.
3. Gevolgen lokaal beleid. De gemeente Maastricht beschikt niet over een MJOP voor onderwijsgebouwen, waardoor geen jaarlijkse reservering voor onderhoud. Momenteel is asbestsanering een actueel punt. Voor dit soort spoedaanvragen en calamiteiten is geen jaarlijkse reservering gedaan. Verwacht jaarlijks risico is € 250.000.
4. Gevolgen leegstand: onderwijsgebouwen die aan de onderwijsbestemming zijn onttrokken en leegstaan zijn eigendom van de gemeente Maastricht. Voor deze gebouwen wordt geen jaarlijkse reservering gedaan voor onderhoud, waardoor budgetten ontbreken. Het jaarlijks risico wordt ingeschat op € 100.000.

Het risico voor de portefeuille onderwijshuisvesting bedraagt PM + jaarlijks € 350.000. Geadviseerd wordt om jaarlijks een post in het programma onderwijshuisvesting op te nemen voor de eigenaarlasten van de onderwijsgebouwen die aan de onderwijsbestemming zijn onttrokken.

7.7.2 Portefeuille sportaccommodaties

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

1. Beleidsmatig risico Sportnota 2020, waarin het spreidingsbeleid van 2008 overeind blijft, maar waar geen keuzes worden gemaakt ten aanzien van te sluiten sportaccommodaties. Risico PM.
2. Leegstand naar aanleiding van vrijkomende sportaccommodaties waarvoor geen alternatieve invulling kan worden gegenereerd. Dit risico wordt geschat op € 400.000.



3. Het handhaven van verouderde sportaccommodaties en de daaraan verbonden onderhoudskosten. Risico PM.
4. Het ontbreken van voldoende budget voor het jaarlijks onderhoud en beheer van de sportaccommodaties. Het jaarlijks risico wordt geschat op € 377.000. Ook ten aanzien van het Geusseltbad is de inschatting dat het jaarlijks beschikbaar budget voor onderhoud niet voldoende is. Voor het Geusseltbad wordt dit risico ingeschat op € 128.000 per jaar. Totaal jaarlijks risico € 505.000.

Het risico voor de portefeuille sportaccommodaties bedraagt € 0,4 mln. + PM + jaarlijks € 505.000.

7.7.3 Portefeuille bebouwd onroerend goed

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

1. Leegstand;
2. Rente;
3. Indexering;
4. Afwaarderen;
5. Afschrijven;
6. WOZ waarde in relatie tot marktwaarde;
7. Beleid;
8. Verkopen en aankopen.

Op basis van de gedefinieerde parameters leegstand, rente en indexering zijn de resultaten van de drie scenario's voor de portefeuille per 01.01.2014:

Bedrijfsresultaat	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Reële scenario	-570.158	-318.560	-203.851	-95.453	14.826	138.080
Worst case scenario	-570.158	-1.997.981	-1.902.464	-1.815.725	-1.729.087	-1.600.555
Best case scenario	-570.158	2.033.569	2.180.398	2.326.104	2.471.728	2.619.419

Nu lijkt een gelijkblijvende BOG-portefeuille, dus zonder extra acties, in de loop der jaren positief te worden. In paragraaf 7.4.3. zijn de situaties die nieuwe investeringen vragen nader toegelicht, evenals de consequenties van deze investeringen op de kapitaallasten. Vandaar de opmerking dat er in de doorrekening van het scenario's geen rekening is gehouden met nieuwe investeringen voor panden.

Omdat een aantal risico's in deze MPG V niet gekwantificeerd zijn, is het streven om in 2014 in ieder geval een deel van deze potentiële risico's nader te onderzoeken, zodat het mogelijk is om deze in de MPG V 2014 wel te kwantificeren.

7.7.4 Gemeentelijk vastgoed MECC

Vooralsnog is het lastig om voor het gemeentelijk vastgoed MECC een goede risicokwantificering af te geven. De risico's reiken verder dan sec de huurrelatie. Op basis hiervan kan geen complete risicoanalyse worden gegeven. Het risico voor het gemeentelijk vastgoed MECC wordt derhalve gesteld op PM.

7.7.5 Onbebouwd onroerend goed

De risicoanalyse van OOG beperkt zich vooralsnog tot een kwalitatieve analyse. Het ingeschatte risico is beperkt.



7.7.6 Resultaat totale vastgoedportefeuille onroerend goed

Portefeuille Onderwijshuisvesting	PM + jaarlijks € 350.000
Portefeuille Sportaccommodaties	€ 0,4 mln + PM + jaarlijks € 505.000
Portefeuille Bebouwd onroerend goed (BOG)	PM + in 2014 € 319.000
Portefeuille MECC	PM
Portefeuille onbebouwd onroerend goed (OOG)	PM



8. RESULTATEN, WEERSTANDSVERMOGEN EN ALGEMENE RESERVE

8.1 Totaal resultaten risicoanalyse

	Resultaten risicoanalyse Reële scenario (CW)	Worst case
BGE plannen in exploitatie	Overschot: € 166.072	Risico: € 19.800.000
Bouwprojecten	€ 0	n.v.t.
BGE plannen in ontwikkeling	Risico: € 13.750.000 + PM + jaarlijks € 1.170.000	n.v.t.
Deelnemingen:		
- Belvédère	Risico: PM	Risico: PM
Vastgoedportefeuille OG:		
- onderwijshuisvesting	Risico: PM + jaarlijks € 350.000	n.v.t.
-sportaccommodaties	Risico: € 400.000 + PM + jaarlijks € 505.000	n.v.t.
-BOG (2014)	Risico: € 318.560 + PM	Risico: € 2.000.000
-MECC	PM	n.v.t.
-OOG	PM	n.v.t.

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

Verder dienen de resultaten van de risicoanalyse gezien te worden in relatie tot de reserves van BenO en de gemeentebrede Algemene Reserve. Hiertoe is de uitwerkingsnota van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012, de nota rondom het weerstandsvermogen essentieel. De verwachting is dat deze in de loop van 2014 middels een separaat raadsvoorstel kan worden vastgesteld. In het MPG 2014 kan dan aansluiting wordt gezocht.

8.2 Het benodigde weerstandsvermogen

De nota rondom het weerstandsvermogen, betreft een van de uitwerkingsnota's van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012. Deze uitwerkingsnota wordt momenteel opgesteld en de verwachting is dat deze in de loop van 2014 middels een separaat raadsvoorstel zal worden vastgesteld. In het MPG 2014 zal deze paragraaf aansluiten op de vastgestelde nota weerstandsvermogen.

8.3 De algemene reserve Beleid en Ontwikkeling

De algemene reserve Beleid en Ontwikkeling bedraagt per 01.01.2014 € 0. Ook voor deze paragraaf zal aansluiting gezocht worden met de uitwerkingsnota weerstandsvermogen in de MPG 2014.



9. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Voor het opstellen van deze MPGVB is voor een uniform systeem van risicomanagement gekozen in de vorm van de RISMAN methode.

Wanneer het gehele palet aan grond- en vastgoedexploitaties wordt 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 beheermaatregelen en draaiknoppen aanwezig zijn, waardoor met toekomstige besluitvorming een sluitende exploitatie mogelijk is.

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

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

De komende jaren zal nadrukkelijker op deze punten gestuurd worden.

Ook blijft het een aandachtspunt om de risicoanalyses bij toekomstige planontwikkelingen bij de opstart van elke vervolgfase uit te voeren.

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

Voor het plan Lanakerveld – Bedrijventerrein is inmiddels een voorziening getroffen om een deel van de boekwaarde af te waarden. In 2014 zal nader onderzocht worden of de huidige boekwaarde nog in verhouding is met de mogelijke ontwikkelingswaarde.

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

Voor de portefeuille bebouwd onroerend goed zullen in 2014 de mogelijkheden voor anders afschrijven nader onderzocht worden. In de MPGVB 2014 zal hierop worden teruggekomen.

Tot slot zal in 2014 de uitwerkingsnota rondom het weerstandsvermogen vorm krijgen waarbij de verwachting is dat deze in de loop van 2014 zal worden vastgesteld.

