

Meerjaren Prognose

Grond- en Vastgoedexploitaties 2017

Versie gemeenteraad juni 2018



Gemeente Maastricht



Colofon

De Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties 2017
is een productie van de teams Vastgoed en Projectmanagement

Voor meer informatie:

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

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

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



INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	3
Managementsamenvatting	7
1. Inleiding	12
1.1 Doelstelling MPG	12
1.2 Aanpak MPG	13
1.3 Leeswijzer	15
2. Uitgangspunten en parameters	17
2.1. Belangrijkste uitgangspunten	17
2.2 Belangrijkste parameters bouwgrond in exploitatie	17
2.3 Belangrijkste parameters vastgoedportefeuille en overige projecten	20
2.3.1 Parameters Vastgoedportefeuille	20
2.3.2 Parameters bouwprojecten	21
2.3.3 Parameters overige projecten	21
2.4 Relevant beleid	21
2.5 Relevante ontwikkelingen	22
2.5.1 Vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten met ingang van 2016	22
2.5.2 Eigenbouwerschap	22
2.5.3 wijzigingen wet en regelgeving gelegenheid tot sportbeoefening	23
3. Bouwgrond in exploitatie	25
3.1 Inleiding	25
3.2 Uitgangspunten	25
3.3 Toelichting, resultaten en topisico's projecten	26
3.3.1 Geusselt	26
3.3.2 Randwyck Noord / Brightlands Maastricht Health campus	30
3.3.3 Beatrixhaven	33
3.3.4 Brusselsepoort - Winkelcentrum	38
3.3.5 Caberg – Malpertuis	40
3.3.6 Malberg Herstructurering	41
3.3.7 Mariaberg - Trichterveld	43
3.3.8 Wittevrouwenveld – Essenterrein	45
3.3.9 Herontwikkeling A2 – Bouwgrondexploitatie 5 plots (vml KPN-locatie)	47
3.3.10 A2 – verwervingen en tijdelijke exploitatie A2 appartementen en overige objecten	49
3.3.11 Amby - Hagerhof	49



3.3.12	Amyerveld.....	51
3.3.13	Hoolhoes.....	53
3.3.14	Bedrijvenpark Maastricht - Zuid.....	55
3.4	Resultaten en conclusies	57
3.4.1	Resultaten.....	57
3.4.2	Trends en aandachtspunten.....	59
4.	Grondexploitatiewetinitiatieven	61
4.1	Inleiding	61
4.2	Uitgangspunten	61
4.3	Grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst.....	62
4.3.1	Kommelkwartier - Klevarie.....	62
4.3.2	Lage Barakken 22.....	63
4.3.3	Wolder – Hoeve Castermans	64
4.3.4	Campus hotel management school	65
4.3.5	Zorgcentrum Campagne.....	66
4.3.6	Resultaten.....	66
4.4	Grondexploitatiewetinitiatieven zonder overeenkomst.....	67
4.4.1	ENCI Transformatiezone	67
4.4.2	Mariaberg - Biedermeier	68
4.4.3	Resultaten.....	69
4.5	Resultaten en conclusies	70
5.	Bouwprojecten.....	71
5.1	Inleiding	71
5.2	Uitgangspunten	71
5.3	Toelichting, resultaten en toprisico's projecten	72
5.3.1	Timmerfabriek.....	72
5.3.2	Restauratie Stadhuis	74
5.3.3	Sporthal Geusselt Nieuwbouw	76
5.3.4	Nieuwbouw Boulodrôme.....	77
5.3.5	MECC Investeringsplan	78
5.3.6	Theater aan het vrijthof.....	81
5.4	Resultaten en conclusies	83
6.	Overige projecten ontwikkeling	86
6.1	Inleiding	86
6.2	Uitgangspunten	87
6.3	Toelichting, resultaten en toprisico's projecten	87
6.3.1	Materiële vaste activa (MVA).....	87
6.3.2	Onderhanden werk (OHW).....	92



6.3.3	Herijking herstructurering 2017 - 2020	100
6.4	Resultaten en conclusies	103
7.	Deelnemingen	104
7.1	Inleiding	104
7.2	Uitgangspunten	104
7.3	Toelichting, resultaten en topisico's deelnemingen	105
7.3.1	Belvédère.....	105
7.3.2	Stichting Ontwikkelingsmaatschappij Enci gebied (SOME)	123
7.4	Resultaten en conclusies	125
8.	Vastgoedportefeuille	126
8.1	Inleiding	126
8.1.1	Samenstelling en omvang vastgoedportefeuille	126
8.1.2	Organisatie vastgoedportefeuille	127
8.1.3	Beleid	127
8.1.4	Ontwikkelingen	131
8.1.5	Parameters	132
8.1.6	Risico's	133
8.1.7	Resultaten vastgoedportefeuille	135
8.2	Onderwijshuisvesting (primair, voortgezet en speciaal).....	136
8.2.1	Algemeen.....	136
8.2.2	Ontwikkelingen	136
8.2.3	Risico's	138
8.2.4	Onderhoud.....	142
8.2.5	Herontwikkelingspanden	143
8.2.6	Resultaten onderwijsportefeuille.....	143
8.3	Sportaccommodaties.....	144
8.3.1	Algemeen.....	144
8.3.2	Ontwikkelingen	144
8.3.3	Risico's	145
8.3.4	Onderhoud.....	148
8.3.5	Herontwikkelingspanden	148
8.3.6	Resultaten sportaccommodaties	148
8.4	Bebouwd onroerend goed (BOG)	148
8.4.1	Algemeen.....	148
8.4.2	Ontwikkelingen	149
8.4.3	Risico's	151
8.4.4	Onderhoud.....	154
8.4.5	(Her)ontwikkelingspanden	154
8.4.6	Resultaten BOG - portefeuille.....	160
8.5	Onbebouwd Onroerend Goed (OOG)	161
8.5.1	Algemeen.....	161



8.5.2	Ontwikkelingen	161
8.5.3	Risico's	161
8.5.4	Onderhoud.....	162
8.5.5	Resultaten OOG - portefeuille	162
8.6	Resultaten Vastgoedportefeuille op het weerstandsvermogen	163
8.6.1	Terugblik	163
8.6.2	Vooruitblik	163
9.	Resultaten, weerstandsvermogen en algemene reserve	165
9.1	Totaal resultaten risicoanalyse.....	165
9.2	Het benodigde weerstandsvermogen	166
10.	Conclusies en aanbevelingen	167



MANAGEMENTSAMENVATTING

Bijgaand treft u de Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties, de MPG 2017. Het doel van de MPG is om op basis van een periodieke risico-inventarisatie een actueel overzicht te verschaffen van alle grond- en vastgoedexploitaties. Het gehanteerde risicomanagement maakt onderdeel uit van de verdere professionalisering van de project- en programmasturing.

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

- De stand van zaken in de bouwgrond in exploitatie (BIE), de bouwprojecten, de deelnemingen, de vastgoedexploitaties en de overige projecten Ontwikkeling qua programma, planning en financiën.
- De ontwikkelingen in het afgelopen jaar.
- Prognoses per exploitatie en voor de totale portefeuille van de kasstromen en daarmee samenhangende financieringsbehoefte.
- Overzicht van de risico's van de BIE, de bouwprojecten, de deelnemingen, de vastgoedexploitaties en de overige projecten, en mutaties daarin.

In de jaarrekening 2017 zijn de resultaten van het afgelopen jaar opgenomen. In deze MPG 2017 zijn de resultaten van 2017 verwerkt en wordt een doorkijk gegeven naar de komende jaren.

Voor de onderbouwing van de MPG dienen onder meer de risico's te worden gekwantificeerd. Voor een gestructureerde risicoanalyse wordt gebruik gemaakt van de breed toegepaste RISMAN methode. De risicoanalyses zijn gebaseerd op alle plannen bouwgrond in exploitatie, grondexploitatiewetinitiatieven, de bouwprojecten, overige projecten Ontwikkeling, deelnemingen waarvan de gemeente grotendeels aandeelhouder is en de vastgoedportefeuille. Bij de gesignaleerde risico's zijn beheersmaatregelen gedefinieerd om de impact van een risico zo klein mogelijk te maken. De risicoanalyse van de plannen is doorgerekend op basis van het reële scenario en omvat alle projectspecifieke risico's. De dekking van deze projectspecifieke risico's moet worden gevonden in de vastgestelde financiële kaders. Naast het reële scenario zijn voor de BIE ook een worst en best case scenario doorgerekend. Uitgangspunt bij de doorrekening van de scenario's is de jaarrekening 2017. Ten slotte zijn enkele relevante ontwikkelingen weergegeven welke momenteel impact zullen hebben op diverse exploitaties dan wel van impact kunnen zijn in de toekomst.

1. De vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten met ingang van 2016;
2. Eigenbouwerschap
3. Wijzigingen wet en regelgeving gelegenheid tot sportbeoefening

Resultaten Risicoanalyse en Benodigde Weerstandscapaciteit per 01.01.2018:

	Resultaten risicoanalyse/ Reële scenario (CW)	Benodigde weerstands- capaciteit (CW)
Bouwgrond in exploitatie (BIE)	435.011	1.695.361
Grondexploitatiewetinitiatieven	-37.500 + PM	37.500 + PM
Bouwprojecten	0	0
Overige plannen Ontwikkeling	-61.000 + PM	61.000 + PM
Deelnemingen (ex Projectbureau A2):	-38,4 mln + PM	38,4 mln + PM
Vastgoedportefeuille:	-12,267 mln + PM - 582.448(2018)	12,849 mln + PM
TOTAAL	-50,91 mln + PM	53,04 mln + PM



Het resultaat van het reële scenario wordt met name bepaald door de omvang van de risico's bij de deelnemingen, met name Belvédère, en de vastgoedportefeuille, met name deelportefeuille Onderwijshuisvesting.

Zowel het tekort van het resultaat reële scenario als de benodigde weerstandscapaciteit zijn in de MPG 2017 t.o.v. de MPG 2016 (tekort resultaat € 35,12 mln. CW en benodigde weerstandscapaciteit € 38,54 mln.) aanzienlijk toegenomen, respectievelijk bijna € 16 mln. voor het resultaat en € 14,5 mln. voor de weerstandscapaciteit.

De oorzaken van de toename van het tekort liggen met name bij de verslechtering van het resultaat bij de deelneming Belvédère van € 5,3 mln. en de deelportefeuille Onderwijshuisvesting van € 9,8 mln.

Bij de toename van de benodigde weerstandscapaciteit liggen de oorzaken idem dito met name bij de deelneming Belvédère, toename € 5,3 mln. en de deelportefeuille Onderwijshuisvesting toename € 9,8 mln. De benodigde weerstandscapaciteit van met name de BIE is in de MPG 2017 daarentegen afgenomen met ruim € 0,5 mln.

Verder dienen de resultaten van de risicoanalyse en de benodigde weerstandscapaciteit gezien te worden in relatie tot de gemeentebrede Algemene Reserve. De benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties van € 53,04 mln. + PM wordt in de jaarrekening 2017 in relatie gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.

Wanneer het gehele palet aan grond- en vastgoedexploitaties wordt beschouwd, kan geconcludeerd worden dat de geïventariseerde risico's beheersbaar zijn en worden opgevangen binnen de daarvoor opgenomen voorzieningen, dan wel dat er nog voldoende beheermaatregelen en draaiknoppen aanwezig zijn, waardoor met toekomstige besluitvorming een sluitende exploitatie mogelijk is.

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

A. Bouwgrond in exploitatie

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

1. Het uitgifterisico / afzetrisico
2. Planvertraging
3. De mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en begeleidingskosten
4. De mogelijke overschrijdingen van de kosten bouwrijp maken
5. Stedelijke programmering / Ladder duurzame verstedelijking
6. Vennootschapsbelasting (Vpb)

Voor de plannen bouwgrond in exploitatie wordt in het reële scenario het risico ingeschat op € 9,4 mln. + PM. Het ingeschatte risico kan voor deze plannen per 31.12.2017 volledig opgevangen worden in de post onvoorzien. Het positief resultaat van alle plannen in exploitatie bedraagt voor het reële scenario (contante waarde) € 435.011.

Op basis van het worst case scenario bedraagt het tekort van de plannen in exploitatie € 6,95 mln. De benodigde weerstandscapaciteit voor de plannen in exploitatie bedraagt per 01.01.2018 € 1,7 mln.

B. Grondexploitatieinitiatieven

Voor de grondexploitatieinitiatieven wordt in het reële scenario het risico ingeschat op € 37.500 + PM. Voor deze initiatieven is geen worst en best case scenario uitgewerkt. De benodigde weerstandscapaciteit voor de grondexploitatieinitiatieven bedraagt per 01.01.2018 € 37.500 + PM.

C. Bouwprojecten



In de MPG 2017 zijn een vijftal bouwprojecten opgenomen. Ook voor de bouwprojecten zijn enkele generieke aandachtspunten gedefinieerd:

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

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

D. Overige projecten Ontwikkeling

De overige plannen ontwikkeling kunnen worden verdeeld in plannen behorende tot de Materiële Vaste Activa (MVA), plannen behorende tot het OnderHanden Werk (OHW) en de Herijking Herstructurering 2017-2020. De plannen binnen de MVA hebben nog geen vastgesteld financieel kader. Van deze plannen is dan ook de reële risico-inschatting niet afgedekt middels de post onvoorzien. De boekwaarde van deze plannen is geboekt naar de balans (MVA) en bedraagt maximaal de (getaxeerde) marktwaarde. Voor de plannen MVA geldt dat deze plannen binnen een periode van 5 jaren moeten leiden tot een actieve grondexploitatie (BIE). Hiervoor is nadere besluitvorming nog aan de orde. Indien plannen na 5 jaren niet leiden tot een BIE, dan dienen de reeds gemaakte kosten te worden afgeboekt ten laste van het resultaat. Hiermee is GEEN rekening gehouden in het resultaat en het weerstandsvermogen.

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

De herijking herstructurering, omvat de ontwikkelingen met betrekking tot de herijking herstructurering van naoorlogse wijken. De onderdelen WOP Caberg Malpertuis, Hoeve Rome, Wittevrouwenveld-Essentterrein, Blauwe Loper, Rijdamlocatie, Koningsplein en de herontwikkeling Heer –Scharn zijn als apart project nader uitgewerkt in deze MPG. De overige plandelen moeten nog worden opgestart dan wel binnen afzienbare tijd worden afgerond. Hiervoor is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd.

De reële risico inschatting van de overige projecten ontwikkeling bedraagt € 1,9 mln. + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de overige plannen Ontwikkeling is bepaald op € 61.000 + PM.

E. Deelnemingen

Voor de deelnemingen zijn in 2017 voorsnog geen volledige risicoanalyses uitgevoerd. De deelneming Projectbureau A2 kent een geheel eigen risicoanalyse welke buiten het bestek van de MPG wordt bijgehouden.

Ook voor de deelneming Wijk OntwikkelingsMaatschappij (WOM) Belvédère BV wordt een eigenstandig risicobeheersingstraject gevolgd. Voor de Belvédère is per 31.12.2017 de grondexploitatie voor de totale gebiedsontwikkeling geactualiseerd (vaststelling in juni/juli 2018), waarbij de grondexploitatie is opgesplitst in vijf deelexploitaties (Binnensingel, Frontenpark, Bedrijventerrein Bosscherveld inclusief aanpak van de Noorderbrug, Algemeen en Tram Maastricht - Hasselt). Binnen de deelexploitaties is weer een onderverdeling gemaakt tot kleinere logische eenheden, waardoor optimale monitoring en (bij)sturing kan plaatsvinden. In 2013 is een start gemaakt met het verder uitdiepen van de risicoanalyses op basis van de RISMAN-methode voor enkele deelexploitaties. De komende jaren zal voor de deelexploitaties het risicomangement verfijnd worden.



De daling van de geprognosticeerde onrendabele top die in 2017 is ingezet (van € 78 mln. in 2016 naar € 38,5 mln. eindwaarde in 2017), kan in 2018 niet worden doorgezet. In 2018 neemt de onrendabele top toe met € 4,4 mln. (eindwaarde) tot € 42,9 mln. eindwaarde. Dit is € 38,1 mln. contante waarde.

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

De Stichting Ontwikkelingsmaatschappij Encigebied (SOME) omvat nog geen door partijen vastgestelde grondexploitatie. Wel is er een gemeentelijke risicoanalyse uitgevoerd, waarbij de reële risico inschatting maximaal € 295.000 voor de gemeente bedraagt. De benodigde weerstandscapaciteit is hier gelijk aan de reële risico inschatting.

De totaal benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente met betrekking tot de deelnemingen bedraagt € 38,4 mln.

F. Vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille is opgedeeld in vier deelportefeuilles. De organisatie, het vastgoedbeleid, de belangrijkste ontwikkelingen. en de belangrijkste risico's (toprisico's) komen hier aan de orde. Per deelportefeuille zijn de gevolgen van de ontwikkelingen beschreven, de zeven toprisico's nader toegelicht en waar mogelijk gekwantificeerd.

Toprisico's:

1. Leegstand
2. Bezetting van accommodaties
3. Onderhoudsvoorziening
4. Politieke besluitvorming
5. Duurzaamheid
6. Demografische druk (o.a. vergrijzing, krimp)
7. Veiligheid van gebouwen.

Deelportefeuille Onderwijshuisvesting:

Het risico op basis van de risicoanalyse bedraagt € 16,75 mln. + PM + jaarlijks € 200.000, waarbij de kapitaallasten van het risico demografische druk voorzien zijn in de begroting. Hiermee wordt het risico onderwijshuisvesting ingeschat op € 12,0 mln. + PM + jaarlijks € 200.000. Dit is tevens de benodigde weerstandscapaciteit.

Deelportefeuille Sportaccommodaties:

Het totale risico sportaccommodaties wordt ingeschat op PM + jaarlijks € 235.000. De benodigde weerstandscapaciteit sportaccommodaties is gelijk aan het totale risico.

Deelportefeuille Bebouwd onroerend goed (BOG):

Naast het reguliere portefeuillebeheer zijn er in deze deelportefeuille een zestal panden waar concrete afspraken zijn gemaakt over een (nieuwe) functie/invulling van deze panden.

- MECC – complex
- Francois de Veyestraat 4-6
- Meerssenerweg 1 (Villa Kanjel)
- Sint Maartenspoort 2
- Bankastraat 3



- Judeaweg 110 (Hoeve Rome)

Het totale risico voor de reguliere panden BOG bedraagt PM en voor 2018 € 443.448. Het te verwachten bedrijfsresultaat voor de reguliere panden BOG wordt voor 2018 gelijk gesteld aan dat van 2017 zijnde € 271.000 positief. Het totale risico van de (her)ontwikkelingspanden bedraagt € 267.000 + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de gehele deelportefeuille BOG bedraagt € 267.000 + PM + jaarlijks € 162.448.

De resultaten van het reële scenario bedragen per 01.01.2018 (negatief is een tekort):

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2018
Portefeuille onderwijshuisvesting	- € 12,0 mln + PM	-/- € 200.000
Portefeuille sportaccommodaties	PM	-/- € 205.000
Portefeuille BOG	- € 267.000 + PM	-/- € 162.448
Portefeuille OOG	PM	-/- € 15.000 + PM
TOTAAL Vastgoedportefeuille	- € 12,267 mln + PM	-/- € 582.448 + PM

De benodigde weerstandscapaciteit bedraagt voor de totale vastgoedportefeuille:

Deelportefeuille	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2018 structureel	Benodigde weerstandscapaciteit in 2018
TOTAAL benodigde weerstandscapaciteit vastgoedportefeuille	-12,267 mln + PM	-582.448+ PM

De totaal benodigde weerstandscapaciteit voor de vastgoedportefeuille bedraagt per 01.01.2018 € 12.849.448 + PM. waarbij het risico van de herhuisvestingsopgave voor het voortgezet onderwijs hier vooralsnog als PM is meegenomen.



1. INLEIDING

Voor u ligt de Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties, de MPG 2017. De MPG betreft een aanvulling op de Planning & Control-cyclus en was één van de aanbevelingen van de Rekenkamer Maastricht, die zijn opgenomen in de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012.

Voor alle plannen Bouwgrond In Exploitatie (BIE), Grondexploitatiewetinitiatieven, de bouwprojecten, overige projecten Ontwikkeling, de deelnemingen waarvan de gemeente grotendeels de aandeelhouder is, en de vastgoedportefeuille is een risicoanalyse gemaakt.

1.1 Doelstelling MPG

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

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

- De stand van zaken in de bouwgrond in exploitatie (BIE), de bouwprojecten, de deelnemingen, de vastgoedexploitaties en de overige projecten van Ontwikkeling qua programma, planning en financiën.
- De ontwikkelingen in het afgelopen jaar.
- Prognoses per exploitatie en voor de totale portefeuille van de kasstromen en daarmee samenhangende financieringsbehoefte.
- Overzicht van de risico's van de BIE, de bouwprojecten, de deelnemingen, de vastgoedexploitaties en de overige projecten, en mutaties daarin.

Belangrijk hierbij is naleving van de voorschriften vanuit landelijke regelgeving (Besluit Begroting en Verantwoording 2016), voor zover deze richtlijnen betrekking hebben op grondexploitaties, grondbeleid, risico's en benodigd weerstandsvermogen¹. Op basis van deze informatie wordt een inschatting gemaakt voor de hoogte van de benodigde weerstandscapaciteit waarbij het gemeentelijk weerstandsvermogen als achtervang dient.

¹ 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 risicobuffer, de post onvoorzien en de egaliseringsreserves tot het weerstandsvermogen gerekend.



1.2 Aanpak MPG V

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

Risicomanagement

Voor de onderbouwing van de MPG V dienen onder meer de risico's te worden gekwantificeerd. Om dit te realiseren dient de organisatie te beschikken over een goed functionerend systeem van risicomanagement met een uniforme basis. Dit systeem is in 2014 geïntroduceerd en er is hard gewerkt om te komen tot de voor de MPG V noodzakelijke gestructureerde, uniforme aanpak.

Bij het opstellen van de onderbouwing van de MPG V 2017 zijn nagenoeg alle plannen en projecten van Ontwikkeling via dit systeem van risicomanagement opgevoerd, behoudens de vastgoedportefeuille, waarbij deels een afwijkende kwantificering wordt gehanteerd. Een nadere toelichting hierover is gegeven in hoofdstuk 8, waar de vastgoedportefeuille nader is toegelicht. Risicomanagement is een vast onderdeel van de planning en control cyclus.

De standaard risicomanagement methode is:

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

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

De risicoanalyses gaan uit van de situatie per 01.01.2018. Actualisatie gebeurt in ieder geval jaarlijks als onderdeel van het jaarrekeningtraject. De volgende integrale actualisatie is in het kader van de jaarrekening 2018. Dit betekent dat voorjaar 2019 een geactualiseerde MPG V beschikbaar is op basis van de situatie per 01.01.2019.

Risicoanalyse

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

Stap 1 Beoordelen en actualiseren project / exploitatie.

Stap 2 Inhoudelijke toets op de geactualiseerde project / exploitatie.

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

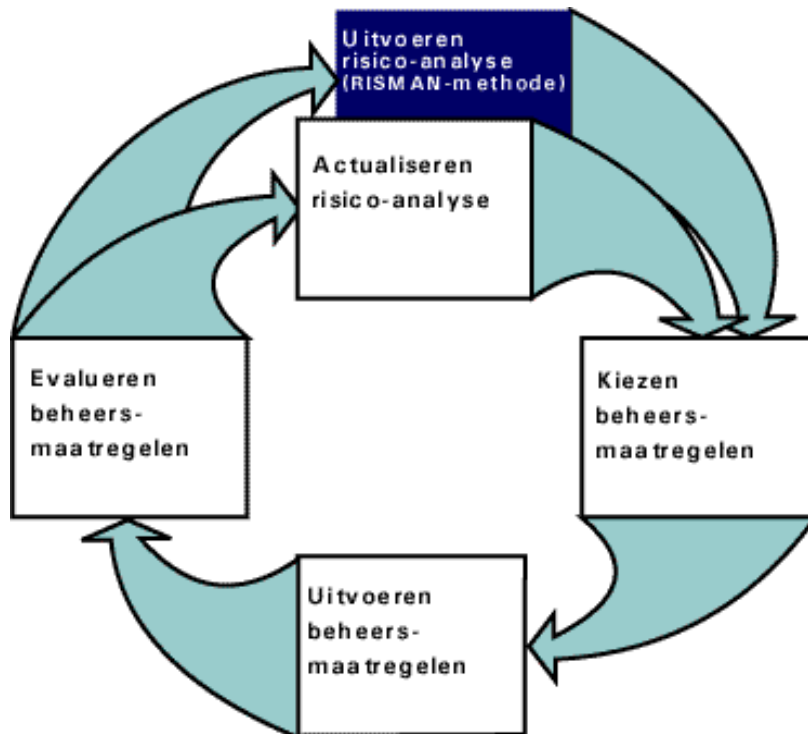
Stap 4 Kwantificeren van de geïdentificeerde risico's (kans x gevolg) en waar mogelijk uitdrukken in een risicobedrag.

In de uiteindelijke rapportage wordt per project een aantal top risico's (maximaal 5) 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 alle plannen is doorgerekend op basis van het reële scenario. Deze risicoanalyse omvat alle **project-specifieke risico's**. De dekking van de project-specifieke risico's uit de risicoanalyse moet worden gevonden in de vastgestelde financiële kaders, dit zijn de posten onvoorzien of risico(afzetbaarheid) in de grondexploitatie.

Bij project-overstijgende risico's als gevolg van (externe) ontwikkelingen, zoals marktontwikkelingen, spreken wij van **generieke risico's**. De dekking van de generieke risico's uit de risicoanalyse moet worden gevonden in het gemeentelijke weerstandsvermogen. Om deze project-overstijgende of generieke risico's te kunnen kwantificeren, zijn parameters gedefinieerd. Op basis van deze parameters zijn voor de projecten BIE 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 2017 start met een korte managementsamenvatting van de bevindingen en de conclusies.

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

In hoofdstuk 2 worden de belangrijkste uitgangspunten en parameters besproken die zijn gehanteerd voor de risicoanalyse van bouwgrond in exploitatie (BIE) en bouwprojecten. Voor de vastgoedportefeuille worden andere parameters gehanteerd. Ook deze worden toegelicht. Tot slot worden de belangrijkste ontwikkelingen weergegeven welke momenteel impact zullen hebben op de diverse exploitaties, dan wel van impact kunnen zijn in de toekomst, en waar derhalve met de hercalculaties rekening dient te worden gehouden.

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 8 behandelt de vastgoedportefeuille. De vastgoedportefeuille bestaat uit vier deelpartijen: onderwoning, sportaccommodaties, bebouwd onroerend goed (BOG) en onbebouwd onroerend goed (OOG). In de inleidende paragraaf worden de samenstelling, het vastgoedbeleid, de ontwikkeling en de toprisico's nader toegelicht. In de aansluitende paragrafen wordt per deelpartij op deze onderwerpen nader ingegaan. Tevens zijn per deelpartij de (te verwachten) (her)ontwikkelingsplannen kort toegelicht. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een samenvatting van de resultaten en conclusies voor de totale vastgoedportefeuille.



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

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



2. UITGANGSPUNTEN EN PARAMETERS

Voor de MPG 2017 zijn de volgende uitgangspunten en parameters gehanteerd.

2.1. Belangrijkste uitgangspunten

De MPG 2017 geeft de resultaten en de benodigde weerstandscapaciteit van alle lopende planexploitaties (bouwgrond in exploitatie en bouwprojecten), alle overige projecten waarvan Ontwikkeling ambtelijk opdrachtgever is, de deelnemingen waarvan de gemeente de grootste aandeelhouder is en de vastgoedportefeuille.

In de MPG zijn zowel project specifieke als generieke risico's gekwantificeerd. De generieke risico's worden voor de bouwgrondexploitatie (BIE of GREXEN) vertaald via het doorrekenen van drie scenario's: een reëel, een worst case en een best case scenario. Hiervoor worden enkele parameters vastgesteld (paragraaf 2.2). 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. Tot en met de MPG 2016 werden ook parameters voor de Vastgoedportefeuille, deelportefeuille Bebouwd Onroerend Goed gedefinieerd. Mede als gevolg van de gewijzigde BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) zijn de parameters rente en indexering in feite geen parameters meer, waardoor een scenarioanalyse voor deze deelportefeuille niet meer actueel is. Voor de gehele Vastgoedportefeuille is in hoofdstuk 8 een nieuwe opzet gemaakt, die beter aansluit bij de actualiteit.

Uitgangspunt bij de doorrekening van de scenario's (generieke risico's) bij de BIE is de jaarrekening 2017. De resultaten uit de risicoanalyse (de project specifieke risico's) worden voor de bestuurlijk vastgestelde projecten opgenomen als post onvoorzien in de jaarlijkse hercalculatie.

Voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit is op 31 maart 2015 de nota 'Algemene reserve B en O en weerstandsvermogen grond- en vastgoedexploitaties' vastgesteld.

2.2 Belangrijkste parameters bouwgrond in exploitatie

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

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

Toelichting drie scenario's

De risicoanalyse van de BIE is doorgerekend op basis van het reële scenario. Deze risicoanalyse omvat alle projectspecifieke risico's. De dekking van de projectspecifieke risico's uit de risicoanalyse



moet worden gevonden in de vastgestelde financiële kaders, dit zijn de posten onvoorzien of risico (afzetbaarheid).

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

In sommige projecten is een generiek risico dermate manifest aanwezig, dat het als project specifiek moet worden aangemerkt. In dat geval is in de risicoanalyse het risico apart benoemd en gekwantificeerd en hiermee opgenomen in het reële scenario.

De scenario's:

- Het **reële scenario** is het scenario zoals het is doorgerekend ten behoeve van de verantwoording in de jaarrekening 2017.
- In het **worst case scenario** wordt de uitgifte van de bouwterreinen 2 jaar vertraagd ten opzichte van het reële scenario.
- In het **best case scenario** wordt de uitgifte van de bouwterreinen 2 jaar naar voren gehaald ten opzichte van het reële scenario.

In de gemeenteraad van maart 2015 is eveneens de nota 'Algemene reserve B en O en weerstandsvermogen grond en vastgoedexploitaties' vastgesteld. In deze nota wordt voor het worst case scenario per parameter / risico een wegingsfactor (of risicofactor) gehanteerd. De reden van het hanteren van een wegingsfactor is dat de kans erg klein zal zijn dat alle doorgerekende generieke risico's zich daadwerkelijk allemaal zullen voordoen, dit allemaal tegelijkertijd gebeurt en alle risico's dan ook nog eens tot het maximaal mogelijke nadeel leiden. De onderbouwing van de wegingsfactoren voor de MPG.V is in deze nota opgenomen. Deze wegingsfactoren worden jaarlijks beoordeeld.

Per plan wordt op basis van de parameters van het worst case scenario en de bijbehorende wegingsfactoren de benodigde weerstandscapaciteit van het betreffende plan bepaald. De resultaten hiervan worden per plan in een tabel weergegeven. In paragraaf 3.4 wordt de totaal benodigde weerstandscapaciteit van alle BIE weergegeven.

In hoofdstuk 9 worden de resultaten van de hoofdstukken 3 tot en met 8 samengevoegd tot de totaal benodigde weerstandscapaciteit van organisatieonderdeel Ontwikkeling. Deze benodigde weerstandscapaciteit Ontwikkeling maakt onderdeel uit van het gemeentebrede benodigde weerstandscapaciteit.

De parameters bouwgrondexploitatie van de verschillende scenario's en de wegingsfactoren voor de MPG.V 2017 zijn in onderstaande tabel gedefinieerd.

² onder andere de gemeenten Eindhoven, Zwolle en Den Haag



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

Naar aanleiding van de gewijzigde BBV, is het niet toegestaan om rente over eigen vermogen toe te rekenen aan een plan bouwgrond in exploitatie. De interne rekenrente voor het reële scenario mag hierdoor met ingang van 1 januari 2016 niet meer bedragen dan het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding vreemd vermogen / totaal vermogen. In 2016 bedroeg dit rentepercentage voor het reële scenario van 1,25%. Voor 2017 bedraagt dit rentepercentage 0,86%. Conform de BBV notitie grondexploitaties 2016 wordt ten behoeve van de bestendige gedragslijn aangegeven dat de rente pas hoeft te worden bijgesteld indien de afwijking meer dan 0,5% bedraagt. De afwijking bedraagt minder dan 0,5% en daarom blijft voor de BIE het rentepercentage van 1,25% gehandhaafd.

De rente voor het best case scenario blijft 0% als rentepercentage gehanteerd. Voor het worst case scenario wordt het rentepercentage aangepast van 2% bij de MPG 2016 naar 3% voor de MPG 2017. Door investeringen zal het eigen vermogen de komende jaren afnemen. Indien dan ook de marktrente de komende jaren weer (geleidelijk) zal gaan stijgen, dan zal de interne rekenrente ook stijgen.

Sinds 2015 is het economisch herstel zichtbaar hetgeen resulteert in een aantrekkende markt. Hierdoor stijgen de prijzen sneller dan tijdens de crisis. De gevolgen hiervan zijn merkbaar en ook in de MPG is hiermee rekening gehouden. In de MPG 2016 was voor het reële scenario de kostenstijging gezet op 3% voor de periode 2017 en 2018; In de MPG 2017 is deze kostenstijging van 3% doorgezet tot 2020. Vanaf 2020 is de kostenstijging 2,5%. Voor het best case scenario is ingezet op 1% kostenstijging en voor het worst case scenario op 5% voor 2018 en 2019, en 4% vanaf 2020.

Ondanks dat de economie in Nederland momenteel sterk groeit, vertaalt dit zich in Maastricht vooralsnog niet in een sterke groei van de uitgiftes van kavels. Er zijn in 2017 wel enkele kavels woningbouw verkocht en één bedrijfskavel, maar vooralsnog blijft een sterke groei uit. Tevens worden momenteel de kavels woningbouw aangeboden met een (tijdelijke) korting op de VON-prijs. Hierdoor zijn de percentages van de opbrengstindexering voor het reële scenario voor 2018 gehandhaafd op 0%. Ook het worst en best case scenario is voor 2018 voorzichtig ingeschat. Vanaf 2019 worden de percentages enigszins positiever.

De wegingsfactoren voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit zijn voor de MPG 2017 opnieuw beoordeeld en hierin is ten opzichte van de MPG 2016 één wijziging aangebracht. De wegingsfactor van het rentepercentage is gehandhaafd op een laag risico, zijnde 25%. Vanwege de verwachting van het afnemen van het eigen vermogen (waardoor de verhouding vreemd vermogen / eigen vermogen van de gemeente Maastricht de komende jaren aanzienlijk zal wijzigen) is het rentepercentage van het worst case scenario al bijgesteld van 2% naar 3%. Hierdoor is het vooralsnog niet nodig om ook de wegingsfactor bij te stellen.



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

De wegingsfactor opbrengststijging blijft gehandhaafd op 50%, aangezien in de projecten vooralsnog een sterke groei van de uitgiftes uitblijft.

De wegingsfactor voor de vertraging van de afzet is naar beneden bijgesteld van 75% naar 50%. Dit omdat het aantrekken van de uitgiftemarkt in Maastricht wel enigszins merkbaar is, maar vooralsnog geen sterke groei laat zien. De vertragingstermijn blijft gehandhaafd op 2 jaar.

2.3 Belangrijkste parameters vastgoedportefeuille en overige projecten

2.3.1 PARAMETERS VASTGOEDPORTEFEUILLE

Zoals reeds in paragraaf 2.1 is toegelicht, worden in de MPG 2017 voor de Vastgoedportefeuille, deelportefeuille bebouwd onroerend goed (BOG), geen drie scenario's meer doorgerekend, maar alleen het reële scenario. Hiervoor zijn dan ook alleen een aantal parameters gedefinieerd voor het doorrekenen van het reële scenario: het rentepercentage, de kosten- en opbrengstenindexering en het leegstandspercentage. Aangezien er geen worst case scenario meer wordt doorgerekend, zijn ook de wegingsfactoren voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit in de MPG 2017 niet meer gedefinieerd.

Voor de Vastgoedportefeuille worden per deelportefeuille de (top)risico's gedefinieerd en gekwantificeerd. De optelling van de risicobedragen die volgen uit de risicoanalyse per deelportefeuille, bepalen de benodigde weerstandscapaciteit (zie hoofdstuk 8).

Het **reële scenario** is het scenario zoals het is doorgerekend ten behoeve van de verantwoording in de jaarrekening 2017 en de reële verwachting voor 2018.

De parameters voor het reële scenario zijn in onderstaande tabel gedefinieerd. Het leegstandspercentage is alleen van toepassing voor de BOG-portefeuille.

	Rente		Kosten		Opbrengsten		Leegstand	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
reële scenario	3,5%	0,5%	0,8%	1,6%	0,8%	1,6%	2,9%	2,9%

De interne rekenrente voor het reële scenario bedroeg in 2016 en 2017 3,5%, m.u.v. het vastgoeddeel MECC dat in 2015 is aangekocht; hiervoor geldt een afwijkend rentepercentage van 2%. Per 1 januari 2018 is de interne rekenrente voor de gehele Vastgoedportefeuille vastgesteld op 0,5%.

De indexering voor kosten en opbrengsten bedraagt voor het reële scenario in 2017 conform de Programmabegroting 2017 0,8%. Voor 2018 is de kosten en opbrengstenindexering voor het reële scenario in de Programmabegroting 2018 vastgesteld op 1,6%. Dit percentage geeft geen waardeoordeel over de huidige marktontwikkelingen.

Het leegstandspercentage bedroeg in 2016 4,6%. Op basis van de jaarrekening 2017 bedraagt het leegstandspercentage voor 2017 2,9%; dit is tevens het leegstandspercentage voor de doorrekening van het reële scenario.



2.3.2 PARAMETERS BOUWPROJECTEN

Ook voor de bouwprojecten worden geen drie scenario's doorgerekend zoals bij de BIE, maar alleen het reële scenario. De reden hiervoor is dat het voor de bouwprojecten minder makkelijk generieke parameters te definiëren zijn dan bij de BIE. Zo zijn de opbrengsten van de bouwprojecten, ook wel dekking genoemd, vooraf vastgesteld (zoals subsidies, gemeentelijke bijdragen, activeringen e.d.), waardoor opbrengstindexering niet aan de orde is. Daarnaast heeft rente slechts een beperkte invloed op de investeringen van de bouwprojecten. Alleen de rente over het deel dat gedekt wordt middels activering in de vastgoedportefeuille, kan mogelijk als kosten voor het bouwproject dienen. De enige parameter die bij de bouwprojecten van toepassing is, is de kostenindexering.

Uit de praktijk blijkt dat de kostenindexering bij de bouwprojecten hoger is dan bij de BIE. In de MPGVB 2016 werd de kostenindexering voor de bouwprojecten nog gelijk gehouden aan de kostenindexering van de BIE's, voor 2017 zijn voor de bouwprojecten aparte parameters gedefinieerd.

De kostenindexering voor 2018 en 2019 bedraagt voor de bouwkosten (waarvoor nog geen verplichting is aangegaan) 5%, vanaf 2020 wordt een indexering van 4% gehanteerd. Voor de overige kostenposten van de bouwprojecten, worden dezelfde percentages gehanteerd als voor de BIE, zijnde 3% voor 2018 en 2019 en 2,5% vanaf 2020.

2.3.3 PARAMETERS OVERIGE PROJECTEN

De overige projecten omvatten onder andere de projecten materiële vaste activa (MVA) en de projecten onderhanden werk (OHW). Deze projecten zijn toegelicht in hoofdstuk 6.

De MVA hebben nog geen vastgestelde planexploitatie. Doordat een ijkpunt ontbreekt, is het doorrekenen van scenario's nog niet aan de orde. Voor de MVA zijn dan ook nog geen parameters gedefinieerd. Zodra de planexploitatie van een MVA wordt vastgesteld, wordt het plan overgeheveld naar de BIE (hoofdstuk 3) en volgt het de parameters van de BIE (paragraaf 2.2).

De plannen OHW hebben (deels) wel een vastgesteld financieel kader. Maar ook hier zijn geen scenario's doorgerekend. De plannen OHW hebben, net als de bouwprojecten, geen gronduitgiftes zoals de BIE's en de eventuele rentekosten komen niet ten laste van de planexploitatie. Hierdoor is de enige parameter die mogelijk van toepassing is op het OHW de kostenindexering. Indien deze parameter van toepassing is in een project OHW, wordt in het betreffende project bepaald wat het percentage bedraagt.

Van de plannen MVA en OHW worden dan ook geen scenario's doorgerekend.

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 MPGVB.

De MPGVB informeert de raad, kort samengevat, over:

1. de stand van zaken in de (vastgestelde) grond- en vastgoedexploitaties, de bouwprojecten, de overige projecten Ontwikkeling 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, de bouwprojecten en de deelnemingen;



3. prognoses per exploitatie/project en voor de totale portefeuille van de kasstromen en de daarmee samenhangende financieringsbehoefte;
4. de risico's van de grond- en vastgoedexploitaties, de bouwprojecten, de overige projecten en de deelnemingen, en de mutaties daarin;
5. de invloed op de reservepositie;
6. de benodigde weerstandscapaciteit en het benodigd weerstandsvermogen.

2.5 Relevante ontwikkelingen

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

Momenteel zijn een aantal ontwikkelingen actueel met mogelijk een grote impact voor de stedelijke plannen en projecten. Natuurlijk gaat het daarbij om de economische doorwerking van met name de verwachte ontwikkelingen voor woningbouw en kantoren, zoals geduid in het Provinciaal Omgevings Plan (POL) en de regionale en lokale doorvertaling daarvan.

Naast deze fysieke ontwikkelingen, zijn er ook enkele administratieve ontwikkelingen met grote impact voor de gemeentelijke context. Met ingang van 2016 is ook de gemeente verplicht vennootschapsbelasting af te dragen over haar winstgevendende ondernemersactiviteiten. Ook de recente ontwikkelingen inzake het eigenbouwerschap en de aankomende wijziging van de wet en regelgeving voor het bieden van gelegenheid tot sportbeoefening worden in deze paragraaf toegelicht.

2.5.1 VENNOOTSCHAPSBELASTINGPLICHT VOOR GEMEENTEN MET INGANG VAN 2016

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

2.5.2 EIGENBOUWERSCHAP

De afgelopen twee jaren is de gemeente Maastricht diverse malen door de belastingdienst aangemerkt als 'eigenbouwer'. Als de gemeente een ondernemer opdracht geeft om 'werken van stoffelijke aard' uit te voeren, is de fiscale positie van waaruit de opdracht wordt verstrekt van belang. Als de gemeente gaat handelen als 'btw ondernemer', bijvoorbeeld bij de realisatie van opstallen (zowel gebouwen, maar ook sportparken en het bouwrijp maken van gronden), kan de gemeente



worden aangemerkt als eigenbouwer. De gemeente kan nooit eigenbouwer zijn voor activiteiten die zij 'als overheid' verricht (bijvoorbeeld het aanleggen van openbare ruimte, het realiseren eigen huisvesting of het aanleggen van eigen gemeenschapsvoorzieningen).

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

Dit heeft voor de eigenbouwer de volgende consequenties:

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

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

Dit betekent voor de gemeente dat zij bij de aanbesteding, dus in het bestek of het beschrijvend document tot uitnodiging inschrijving, al maatregelen moet treffen, zoals:

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

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

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

- Timmerfabriek – plandeel Muziekgieterij
- Investeringsplan MECC
- Theater aan het Vrijthof

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

2.5.3 WIJZIGINGEN WET EN REGELGEVING GELEGENHEID TOT SPORTBEOEFENING

In de huidige situatie kunnen exploitanten die tegen betaling van een gebruikersvergoeding een sportaccommodatie ter beschikking stellen, onder voorwaarden besluiten het zogenaamde Sportbesluit toe te passen. Dit houdt in dat, wanneer een exploitant aan de voorwaarden voldoet, deze het 6%-tarief kan toepassen. De exploitant heeft dan het recht op aftrek van de BTW die drukt op alle kosten, zowel de investeringskosten als de exploitatiekosten.

Ook de gemeente Maastricht maakt momenteel gebruik van dit recht, waardoor bij investeringen en onderhoud van sportaccommodaties de BTW (deels) verrekenbaar is.

Zo is bij de nieuwbouw van het Geusseltbad en de boulodrome de BTW op de investeringen geheel verrekend evenals de BTW over de exploitatiekosten (beheer en onderhoud). Bij de nieuwbouw van de Sporthal Geusselt is 58% van de BTW over de investeringen verrekend.

Eind 2017 heeft het kabinet aangekondigd dat zij voornemens is de btw-sportvrijstelling met ingang van 2019 te wijzigen.

De wijziging houdt in dat vanaf 2019 de sportvrijstelling onder meer van toepassing is op de ter beschikking stelling van sportaccommodaties door organisaties zonder winstoogmerk. Dit zou betekenen dat de gemeente vanaf 2019 de vrijstelling verplicht moet toepassen voor het ter beschikking stellen van sportaccommodaties tegen vergoeding. Hierdoor kan de gemeente het



Sportbesluit niet meer toepassen en bestaat er in beginsel geen BTW-aftrek meer voor de sportaccommodatie.

Deze wijziging heeft zowel financiële gevolgen voor de nieuwe investeringen in sportaccommodaties, zoals de Sporthal De Heeg, als de bestaande sportaccommodaties.

De nieuwe investeringen in sportaccommodaties en de exploitatielasten zullen tot maximaal 21% hoger worden, aangezien er geen BTW-aftrek meer mogelijk is.

Voor de investeringen die de afgelopen jaren zijn gedaan in sportaccommodaties, zoals het Geusseltbad, de boulodrôme en de Sporthal Geusselt zal op basis van de herzieningstermijn³ beoordeeld moeten worden welk deel van de verrekenbare BTW alsnog terugbetaald moet gaan worden.

Bij de wijziging van de sportvrijstelling komt een overgangsregeling voor bestaande situaties (zoals de sporthal, de boulodrôme en het Geusseltbad). Het is echter nog niet bekend op welke wijze de compensatie zal plaatsvinden.

In 2018 zullen voor de gemeente Maastricht de consequenties van deze wetswijziging in beeld worden gebracht.

³ Bij het in gebruik nemen van een onroerende zaak waarvoor (gedeeltelijk) de btw verrekenbaar/aftrekbaar is, wordt voor het jaar waarin de zaak gaat gebruikt worden, en de 9 daarop volgende jaren beoordeeld of de btw over de aankoop en/of investering mag worden verrekend. Dit heet de herzieningsperiode of herzieningstermijn. Indien het btw-regime in deze periode wijzigt, heeft dit gevolgen voor de btw-aftrek waarbij mogelijk een deel van de verrekende btw moet worden terugbetaald.



3. BOUWGROND IN EXPLOITATIE

3.1 Inleiding

Bouwgrond in exploitatie (BIE) zijn gronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd⁴. Van de plannen BIE is het programmatisch en financieel kader bestuurlijk vastgesteld.

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

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

3.2 Uitgangspunten

Voor de bouwgrond in exploitatie zijn in het kader van deze MPGVB de volgende onderwerpen doorgerekend:

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

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

Het is mogelijk dat niet alle genoemde risico's gekwantificeerd zijn in een risicobedrag. Dit kan zich voordoen bijvoorbeeld bij risico's waarbij nog niet kan worden voorzien hoe hoog de financiële consequenties zullen zijn indien dit risico zich voordoet. Een risico wordt als PM opgenomen indien het lastig te kwantificeren is in kans en / of effect. Voor een gedetailleerde toelichting over de uitgangspunten en parameters wordt verwezen naar het hoofdstuk 2 van deze MPGVB.

⁴ Bron: Commissie BBV, Rapport grondexploitaties d.d. 10 juli 2015



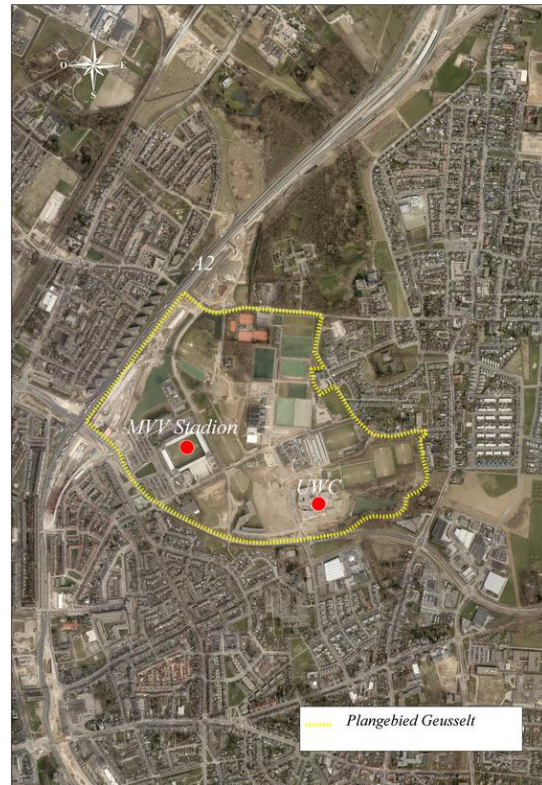
3.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten

3.3.1 GEUSSELT

Korte beschrijving

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

In de jaren 2006/2007 zijn een aantal planonderdelen gerealiseerd, zoals de eerste fase (scheg 3) van de woningbouw (103 appartementen in het woningcomplex Cour Renoir) en diverse kantoorruimten rondom het stadion. De jaren daarna werd echter ook het Geusselpark geconfronteerd met een gewijzigde economische omgeving, die van grote invloed is geweest op de woning- en kantorenmarkt. Maar tegelijkertijd deden zich in diezelfde periode ook nieuwe kansen voor, zowel voor de stad in zijn algemeenheid als het Geusselpark in het bijzonder. Wij noemen nog eens de plannen voor de vestiging van het United World College Maastricht, de Gebiedsontwikkeling Maastricht-Valkenburg en de keuze voor het A2-ontwerp van Avenue2 (de Groene Loper). Allemaal ontwikkelingen waarvan wij inschatten dat zij een extra impuls geven aan de kwaliteit en leefbaarheid van het Geusselpark.



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

- Een enigszins versoberde (her)inrichting en uitbreiding van het Geusselpark
- De bouw van 255 woningen (i.p.v. 300) koop/huur, grondgebonden/gestapeld, in scheg 1 en 2
- Realisatie van een Oostgebouw met ca. 10.000 m² BVO leisure en een sporthal
- Circa 24.000 m² BVO kantoren (i.p.v. 40.000 m²)
- Vestiging van het United World College Maastricht
- Nieuwbouw van het Geusseltbad



- Transformatie van het sportpark tot een kwaliteitssportpark, met een bijdrage in de kosten vanuit de grondexploitatie.

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

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

Conform contractafspraken rondom de woonscheggen 1 en 2 heeft Bouwinvest begin 2013 de gronden voor scheg 2 afgenomen, alsmede het gedeelte van scheg 1 dat buiten de kavel van de oude, nog te slopen sporthal ligt (2015). In de leveringsakte zijn met Bouwinvest afspraken gemaakt over de verdere planontwikkeling rond de woonscheggen. Die afspraken houden kort gezegd in dat de gemeente planologische medewerking zal verlenen aan de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een nog op te stellen woningbouwplan dat past binnen de kaders van de in 2010 met Bouwinvest gesloten overeenkomst. Mocht een dergelijke aanvraag, ondanks de maximale inspanningen van Bouwinvest, niet binnen 10 jaar na vaststelling van vigerende bestemmingsplan (2023) tot een onherroepelijke omgevingsvergunning leiden, dan heeft Bouwinvest het recht de bouwgrond (tegen geïndexeerde koopsom) terug te leveren aan de gemeente. Bouwinvest is momenteel bezig met een nieuwe marktverkenning en heeft al meerdere keren aangekondigd met een voorstel voor de woningbouwplannen komen. Tot nog toe is er geen concreet voorstel aan ons voorgelegd. De mogelijkheden van woningbouw dienen inmiddels ook in relatie tot de Stedelijke Ladder voor de duurzame verstedelijking, alsook onze eigen nieuwe Stedelijke Programmering beschouwd te worden.

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

De realisatie van de openbare infrastructuur ten behoeve van Geusseltbad, sportpark en UWC Maastricht is inmiddels gereed. Ook de aanleg van de infrastructuur en een vijverpartij bij het appartementencomplex Cour Renoir is voor een groot deel gereed, maar de eindafwerking kan voorlopig nog niet plaatsvinden omdat de vervolgfase van de woningbouw (woonscheg 2) nog enige tijd zal uitblijven (zie ook hiervoor). De betreffende infrastructuur vormt immers voor een deel de openbare ruimte tussen woonscheggen 1 en 2 en dus is het ontwerp afhankelijk van de ruimtelijke/stedenbouwkundige vormgeving van het toekomstige bouwplan.

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



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

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

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

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

Vervolgens is Xelat in 2012 een samenwerking aangegaan met Aannemersbedrijf Jongen B.V. uit Landgraaf, onderdeel van Volker Wessels. Hun plan, dat voorzag in de uitbreiding en een gedeeltelijke, maar ingrijpende herontwikkeling van het hotel, is in 2013 door ons bestudeerd, waarop begin 2014 is geconcludeerd dat het initiatief onder bepaalde voorwaarden in principe kansrijk was. Vervolgens zijn op basis van die eerste beoordeling diverse gesprekken met initiatiefnemers gevoerd die medio 2014 hebben geleid tot de opstelling van een intentieovereenkomst. Die overeenkomst is echter niet door de initiatiefnemers ondertekend aangezien zij vervolgens hebben vastgesteld dat het initiatief niet meer inpasbaar is op de beoogde locatie als gevolg van een programma-uitbreiding. Doordat de vraag van een belangrijke huurder (azM) naar OK-ruimten groter is geworden, dient namelijk de footprint van het plan groter te worden.

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

Actualisatie 2017

Hoewel dat al meerdere keren is aangekondigd is Bouwinvest nog niet met een concreet voorstel voor de woningbouwplannen gekomen. Ons is medegedeeld dat niettemin onverkort wordt gezocht naar mogelijkheden om tot een invulling te komen welke past binnen de kansen die de Stedelijke Programmering voor deze locatie biedt.

Medio 2017 is de nieuwe sporthal Geusselt opgeleverd en ten tijde van de start van het nieuwe schooljaar afgelopen zomer is deze in gebruik genomen. De voorbereidingen voor de sloop van de oude hal worden inmiddels gestart. Destructief asbestonderzoek maakt deel daarvan uit. Effectief zal de gehele sloop naar verwachting in het voorjaar van 2018 kunnen plaatsvinden. Parallel daaraan zullen de voorbereidingen voor de notariële eigendomsoverdracht worden getroffen.



Zoals gepland zijn medio 2017 de door een dam afgescheiden vijverdelen met elkaar verbonden. Daarmee is alsnog het beoogde landschappelijke effect van de waterpartijen behaald. De vrijkomende grond is deels ingezet om de Fontijn & Tapgraaf te dempen, waar dat binnen het sportpark nog nodig was. De totale gereedkoming van het park is daarmee weer een stap dichterbij gekomen; de realisatie van de brugdam Olympiavijver en de aanleg van de ecologische zone zijn de belangrijkste onderdelen die nu nog resteren.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Tegenvallende aanbestedingsresultaten aanpassingen openbare ruimte
2	Ontwerpkeuzes openbare ruimte
3	Grondbank zwembad

Het totale risico voor Geusselt op basis van de risicoanalyse bedraagt € 287.500.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2017. Het reële scenario betreft een sluitende grondexploitatie, rekening houdende met de voorziening Stedelijke Programmering. De gronduitgiften staan in dit scenario gepland voor 2018 (woningbouw door Bouwinvest), en 2025 (kantoren). Dekking van het totale risicobedrag is in het reële scenario geheel voorzien.

Worst case scenario

Voor het plan Geusselt is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren (uitgifte tot en met 2027). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 2.445.644 op eindwaarde 31.12.2027 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2,0% per 01.01.2018 € 2.006.280. Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 8. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor.

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2018 bedraagt voor het plan Geusselt € 564.438.

Best case scenario

Als laatste is voor het plan Geusselt ook het best case scenario doorgerekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.2026 een overschot van € 1.407.860. Het overschot bedraagt € 1.178.034 contante waarde per 01.01.2018.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Geusselt	5.824.156	7.320.161	13.144.317	287.500	0

Samenvatting scenario's:



Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Geusselt	-2.006.280	0	1.178.034

3.3.2 RANDWYCK NOORD / BRIGHTLANDS MAASTRICHT HEALTH CAMPUS

Korte beschrijving

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

In de Structuurvisie Maastricht 2030 is het gebied aangemerkt als de belangrijkste ontwikkelplek voor 'Maastricht Kennisstad' en is daarmee van grote betekenis voor de ontwikkeling van de Brightlands Maastricht Health Campus. De Structuurvisie voorziet in een transformatie van Randwyck naar een levendige en aantrekkelijke campusomgeving. Om dat doel te bereiken werken de betrokken partijen in het gebied sinds 2012 gezamenlijk aan de verbetering van de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden die onontbeerlijk zijn voor het creëren van een stimulerend en kwalitatief werk- en verblijfsklimaat. Ultimo 2014 heeft die samenwerking geleid tot de vaststelling van een nieuw ruimtelijk plan voor het gebied, de Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus. Dat plan biedt passende randvoorwaarden voor de gewenste (door)ontwikkeling van Randwyck.

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

De afspraken tussen de gebiedspartners zijn begin 2015 contractueel vertaald in de Koepelovereenkomst Fysieke Impuls BL-MH en nadien (juli 2016) geactualiseerd in de "Geactualiseerde koepelovereenkomst fysieke impuls Brightlands Maastricht Health Campus 2016-2023". De afspraken tussen de gebiedspartners hebben twee tijdshorizonnen:

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

Randwyck-Noord

De totale grondexploitatie Randwyck bestond tot dusverre uit drie plannen die begin jaren negentig van de vorige eeuw door de gemeenteraad zijn vastgesteld, te weten het plan Randwyck-Noord, Randwyck-Noord Ontsluiting en Randwyck-Zuid bedrijventerreinen. Vanaf januari 2016 zijn de



grondexploitaties van die drie (deel)plannen samengevoegd in één grondexploitatie voor het gecombineerde plan Randwyck-Noord. De grondexploitatie van Randwyck-Noord omvat nog een tweetal bouwlocaties, genaamd P0 en P6, gelegen vlakbij het MECC, die nog niet zijn uitgegeven.

De potentiële bouwlocaties rondom het MECC, circa 7.000 m² (o.a. de locatie voor de mogelijke uitbreiding van een oosthal en het realiseren van een parkeergarage) zijn vanaf 2016 niet meer opgenomen in de gecomprimeerde grondexploitatie Randwyck.

De gemeente heeft in juni 2015 de hallen en toebehoren van Annexum in eigendom overgenomen (zie ook paragraaf 8.5) Met het besluit tot overname is tevens besloten om de komende jaren aanzienlijke investeringen in en rondom het MECC te doen (zie paragraaf 5.3.5). De uitbreiding met een oosthal en een parkeergarage maken vooralsnog geen onderdeel uit van deze investeringen. Het aantal m² bvo nog uit te geven bouwgrond (P0 + P6) bedraagt per 01.01.2017 in de grondexploitatie 35.000 m².

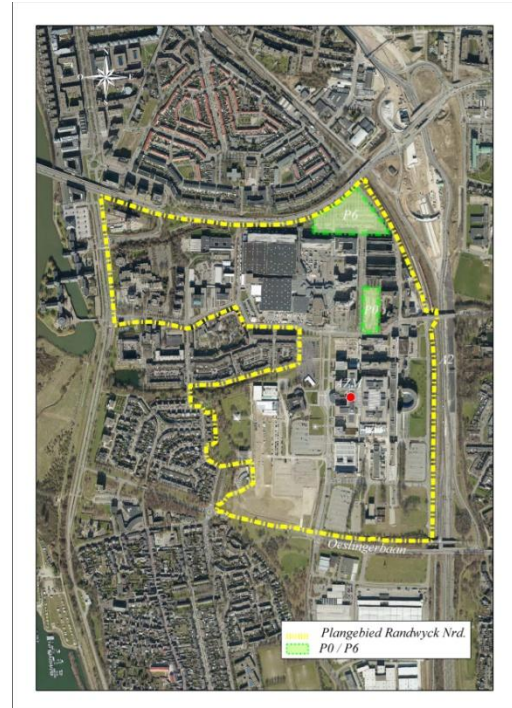
Voor het samengevoegde plan Randwyck-Noord is een geactualiseerde risicoanalyse opgesteld.

Actualisatie 2017

Met betrekking tot dit project zijn over 2017 weinig bijzondere ontwikkelingen te melden. Vermeldenswaardig is wel dat het Herstelplan ("Reparatie- en Actualiseringplan Maastricht Zuid-Oost") nog steeds niet onherroepelijk is ten gevolge van ingestelde beroepen, die overigens niks te maken hebben met fase 1 van de campus. Niettemin is het Herstelplan in werking, weshalve omgevingsvergunningen verleend kunnen worden, met de aantekening dat de kans bestaat dat de Raad van State in de lopende beroepszaak kan bepalen dat het Herstelplan alsnog vernietigd wordt. Deze kans is echter heel klein. Mocht dit niettemin gebeuren dan zal de Raad van State ook een uitspraak doen m.b.t. de rechtsgevolgen van haar besluit, wat in de regel betekent dat verleende omgevingsvergunningen in stand blijven.

Tevens kan vermeld worden dat de gebiedspartners van de Brightlands Maastricht Health Campus in 2017 driemaal elk € 25.000 ter beschikking hebben gesteld ter aanzuivering van het procesbudget. Conform de in april 2016 gesloten geactualiseerde koepelovereenkomst BL-MHC worden de middelen uit dat procesbudget aangewend voor inhuur van advies, communicatie, ontwikkelopdrachten of verkenningen in het kader van de voorbereiding van de gebiedsontwikkeling. Met name de inhuur van externe deskundigheid op het gebied van de aanpak van de parkeerproblematiek binnen de campus was in 2017 actueel. De gemeentelijke bijdragen worden gedekt uit het plan Randwyck-Noord.

Tot slot hebben de gebiedspartners UM, MUMC+ en gemeente het afgelopen jaar de bereidheid uitgesproken om hun initiële 'inleg' in de ontwikkeling en realisering van Plandeel 1 elk iets op te hogen, indien de functionaliteit en kwaliteit van de herinrichting van Plandeel 1 daarmee gediend zijn. Daarmee zou de noodzaak en/of impact van planbezuinigingen, die mogelijk noodzakelijk zijn, aanzienlijk verkleind kunnen worden. Ook een dergelijke extra gemeentelijke bijdrage zal alsdan worden gedekt uit het plan Randwyck-Noord.





Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Er wordt minder m ² BVO op de gronden gerealiseerd dan momenteel is voorzien (met als gevolg een lagere uitgifteprijs).
2	De gronden worden later uitgegeven dan voorzien (nu voorzien in 2020-2022)
3	Bij actualisatie bestemmingsplan zijn abusievelijk bestaande bouwtitels verdwenen. Het azM heeft daarop een zienswijze ingediend en op grond daarvan heeft de RvS opdracht gegeven e.e.a. te repareren. Die reparatie is gebeurd in het Reparatie- en Actualiseringplan Maastricht Zuid-Oost. Er lopen nog twee beroepszaken bij de RvS, waarvoor zitting nog moet plaatsvinden. In verband met een gerechtelijke procedure bij het Europees hof van één van de bezwaarmakers is zitting voor onbepaalde tijd opgeschort. Nu echter recentelijk een uitspraak door het Europees Hof is gedaan ten aanzien van die verwijzingszaak, mag worden aangenomen dat de RvS binnen enkele maanden ook uitspraak zal doen met betrekking tot het bestemmingsplan.

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

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitaties zoals deze zijn opgenomen in de jaarrekening 2017. Het reële scenario omvat voor het plan Randwyck Noord een sluitende grondexploitatie. De uitgifte van de resterende bouwterreinen P0 en P6 is voorzien in 2020 t/m 2022. De totale risicoservering voor het reële scenario bedraagt € 1.323.000.

Worst case scenario

Voor het plan Randwyck Noord is tevens het worst case scenario doorgerekend. Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren (uitgifte in 2022 t/m 2024). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 1.146.171 op eindwaarde (31.12.2024). Dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2% per 01.01.2018 € 997.811.

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

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2018 bedraagt voor het plan Randwyck Noord € 325.597.

Best case scenario

Voor de berekening van het best case scenario gelden de parameters in paragraaf 2.2 uitgaande van een versnelde uitgifte van 2 jaren (uitgifte in 2018 t/m 2020), bedraagt het overschot € 474.559 op eindwaarde (31.12.2021). Dit is contante waarde per 01.01.2018 een overschot van € 438.420.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:



Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Randwyck Noord	900.585	5.421.320	6.321.905	1.323.000	0

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Randwyck Noord	-997.811	0	438.420

3.3.3 BEATRIXHAVEN

Korte beschrijving

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

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

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

1. Het 'oude' plan Beatrixhaven (afgesloten eind 2011);
2. Het deelplan Topperprojecten (reshuffling bestaand bedrijventerrein inclusief verwerving t.b.v. aanpassing bestaand spoor Ankerkade);
3. Het deelplan Quick Wins (baggeren binnenhaven en aanleg kades), afgesloten per 31.12.2015.

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

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



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

3.3.3.1 Revitalisering Beatrixhaven

Risicoanalyse deelplan 2 / Topperprojecten

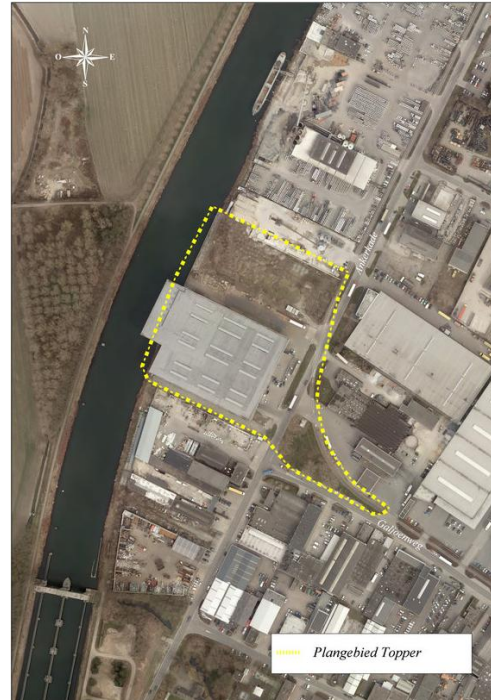
Middels het tekenen van de realisatieovereenkomst, is het deelplan Topperprojecten eind 2013 opgesplitst in een tweetal aparte projecten:

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

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

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

Hiertoe dient een aanpassing aan de spoorlijn gemaakt te worden, met gevolgen voor de bestaande spoorlijn en de openbare wegen.



Actualisatie 2017

Het plan is nagenoeg uitgevoerd. De aanpassing van de spoorlijn is grotendeels gerealiseerd. De financiële afspraken (lening van bedrijf t.b.v. projectfinanciering) zijn overgenomen door de provincie. De veiligheidsvoorzieningen (voor fietsers) met betrekking tot de spoorwegovergang zouden in 2017 zijn gerealiseerd, echter door mogelijke uitbreidingswensen/kansen van SLE op het naastliggende terrein, is de uitvoering vertraagd. Omdat deze veiligheidsvoorzieningen in de openbare ruimte worden gerealiseerd, is het budget hiervoor in 2017 overgeheveld naar Mobiliteit. Hierdoor zijn alle kosten gerealiseerd en kan het plan per 31.12.2017 worden afgesloten.

Het resultaat, een overschot van € 222.000 is toegevoegd aan de reserve.

3.3.3.2 Beatrixhaven Middengebied

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



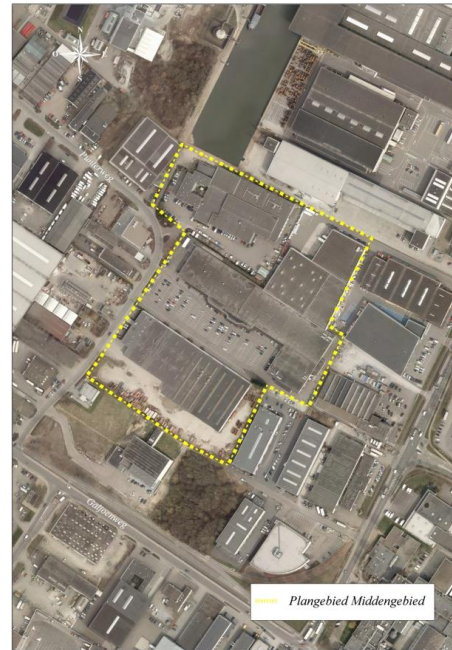
LHB heeft bij het sluiten van de realisatieovereenkomst een renteloze lening verstrekt van € 2 mln. Deze lening dient uiterlijk eind 2020 te worden terugbetaald.

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

In 2016 is het rentepercentage verlaagd van 3,5% naar 1,25%. Hierdoor is in 2016 het uitgifterisico afgenomen. Ook is in 2016 een externe makelaar ingeschakeld voor de verkoop van de kavels.

Actualisatie 2017

Ten opzichte van 2016 is alleen te melden dat er gesproken wordt met een mogelijke koper. Deze koper zou mogelijk het totale terrein in een keer afnemen. Momenteel loopt een actualiseringsonderzoek voor de bodem (de bestaande onderzoeken zijn te gedateerd). De eerste resultaten geven aan dat er mobiele verontreiniging is aangetroffen. Nader onderzoek moet de omvang uitwijzen en waar deze verontreiniging vandaan komt.



Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	uitgifte risico waardoor oplopende rentelasten
2	Restkosten (mobiele) bodemverontreiniging

Het totale risico voor Beatrixhaven – Middengebied bedraagt op basis van de risicoanalyse € 322.500 + PM.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2017. De gronduitgifte staat in dit scenario gepland in 2018 tot en met 2020.

De totale risicoreservering voor het reële scenario bedraagt € 322.500 + PM.

Het reële scenario omvat een grondexploitatie met een overschot van € 843.572 (CW). 50% van dit geraamde overschot komt, op basis van de gesloten realisatieovereenkomst met LHB, ten gunste van LHB/LIOF. Dit overschot is met name het gevolg van het verlagen van de rente (in 2015 was de rente nog 3,5%); hierdoor dalen zowel de rentelasten als het uitgifterisico.

Worst case scenario

Voor het plan Beatrixhaven - Middengebied is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren (uitgifte in 2020 tot en met 2022). De winst van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 151.922 op eindwaarde 31.12.2022. In de realisatieovereenkomst is opgenomen dat LHB voor 50% deelt in de winsten/tekorten tot een maximum van € 1 mln. De gemeentelijke winst van het worst case scenario bedraagt dan € 75.961 op eindwaarde. Deze winst is contant gemaakt met een rentepercentage van 2% per 01.01.2018 € 68.800.



Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 9. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en hiervan is voor het gemeentelijk deel 50% van dit effect genomen. Daarna is dit effect vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor.

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2018 bedraagt voor de gemeente voor het plan Beatrixhaven - Middengebied € 79.534.

Best case scenario

Voor de berekening van het best case scenario gelden de parameters in paragraaf 2.2 uitgaande van een versnelde uitgifte van 2 jaren (uitgifte in 2018). In de realisatieovereenkomst is opgenomen dat LHB ook voor 50% deelt in de winsten tot een maximum van € 1 miljoen. Het overschot bedraagt dan voor de gemeente € 529.461 op eindwaarde (31.12.2018). Dit is contante waarde (rentepercentage contant maken 2%) per 01.01.2018 een overschot van € 519.080.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risiko	Resultaat (CW)
Beatrixhaven Middengebied	3.301.564	3.444.994	7.194.161	322.500 + PM	421.786

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Beatrixhaven Middengebied	68.800	421.786	519.080

3.3.3.3 Beatrixhaven SBF terrein

Korte beschrijving

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

Het uit te geven terrein, exclusief het terrein voor de herhuisvesting van Stadsbeheer, bedroeg circa 4,7 ha. Hiervan is momenteel circa 3,9 ha verkocht.

Actualisatie 2017

Eind 2016 is de bodemsanering afgerond. In 2017 is nog 988 m² terrein verkocht. De uitgifte van het resterende terrein, circa 8.480 m² is voorzien in de loop van 2018. Na





realisatie van deze uitgifte, kan de groenstrook aan de Balijeweg definitief worden ingericht en het plan financieel worden afgesloten.

De geactualiseerde risicoanalyse per 01.01.2018 geeft de volgende toprisico's:

Toprisico's

Omschrijving risico

1 Uitgifterisico.

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

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2017. Het reële scenario heeft een overschot van 13.224 contante waarde. Deze grondexploitatie heeft per 31.12.2017 een boekwaarde van € 382.079. De gronduitgifte van de resterende 8.480 m² staat in dit scenario gepland in 2018.

Worst case scenario

Voor het plan Beatrixhaven – SBF terrein is tevens het worst case scenario doorgerekend. Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren (uitgifte in 2020). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 94.708 op eindwaarde (31.12.2020). Dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2% per 01.01.2018 € 89.246.

Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 9. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor.

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2018 bedraagt voor het plan Beatrixhaven – SBF terrein € 11.612.

Best case scenario

Voor de berekening van het best case scenario op basis van de parameters in paragraaf 2.2, bedraagt het overschot € 49.456 op eindwaarde (31.12.2018). Dit is contante waarde per 01.01.2018 een overschot van € 48.486.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Beatrixhaven – SBF terrein	382.079	689.872	1.085.440	182.790	0

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Beatrixhaven – SBF terrein	-89.246	13.224	48.486



3.3.4 BRUSSELSEPOORT - WINKELCENTRUM

Korte beschrijving

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

- (her)inrichting van het openbare terrein
- uitbreiding van het winkelcentrum met ca. 4.500 m²
- realiseren van aanvullende parkeervoorziening voor ca. 150 auto's
- verleggen van de Artsenijstraat over ca. 100 m

Het winkelcentrum heeft in de jaren '90 een laatste aanpassing ondergaan. De eerdere plannen gingen uit van een uitbreiding van ca. 10.000 m² en de bouw van een parkeergarage. Medio 2014 is er nog een laatste marktonderzoek geweest en op basis daarvan heeft Delta Lloyd besloten om het programma naar beneden toe bij te stellen.

Het plangebied Winkelcentrum Brusselse Poort grenst aan de Dr. Bakstraat (zuidzijde), de Artsenijstraat (oostzijde), de Porseleinstraat en Eenhoornsingel (westzijde). De eigenaar van het winkelcentrum realiseert de uitbreiding van het winkelcentrum met bijbehorende parkeervoorziening en de gemeente realiseert de verlegging van de Artsenijstraat en de kosten daarvan worden betaald door de eigenaar. De gemeente verzorgt ook de benodigde herinrichting van de openbare ruimte en die kosten worden gelijk verdeeld. De gemeentelijke planontwikkelingskosten zijn inmiddels al door Delta Lloyd betaald.

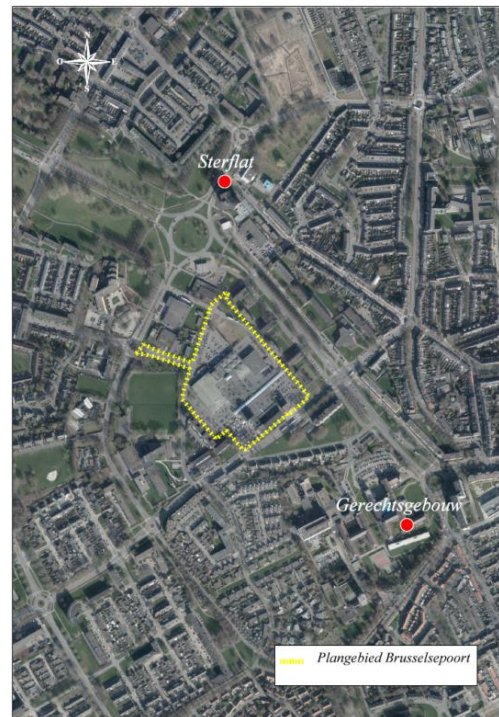
Actualisatie 2017

In december 2015 heeft Delta Lloyd het winkelcentrum verkocht aan Episo4 en zij hebben het in juni 2016 verkocht aan HB Capital. HB Capital heeft de anterieure overeenkomst van Delta Lloyd inmiddels overgenomen. HB Capital heeft nog geen nieuw plan en programma voor het winkelcentrum. Wyckerveste heeft in de nabijheid de gronden en panden (Bowling en Praxis) van Servatius gekocht en wil daar een leisure-dome realiseren. De afgelopen periode is gebruikt om met beide partijen een gezamenlijk gebiedsplan op te stellen en dat plan zal naar verwachting medio 2018 gereed zijn.

Toprisico's

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

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





Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2017 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2017. In het reële scenario is er sprake van een sluitende grondexploitatie.

Worst case scenario

Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren (uitgifte in 2020), bedraagt het tekort op eindwaarde (31.12.2021) € 62.758. Op basis van 2,0% is de contante waarde van dit tekort per 01.01.2018 € 57.978. Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 8. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor.

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2018 bedraagt voor het plan Brusselsepoort - Winkelcentrum € 29.363.

Best case scenario

Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters ontstaat een overschot op eindwaarde (31.12.2018) van € 3.280. Op basis van 2,0% is de contante waarde van dit overschot per 01.01.2018 € 3.216. Hierdoor blijkt dat het effect van de parameters van het best case scenario ten opzichte van het reële scenario minimaal zijn. Doordat de negatieve boekwaarde is overgeboekt naar de tussenbalans waardoor de boekwaarde nihil wordt, heeft het rentepercentage geen invloed op het resultaat. Door de boekwaarde op nihil te stellen, worden er geen renteopbrengsten meer toegerekend aan het plan, waardoor het effect van het naar voren halen van de uitgifte voor dit plan nauwelijks effect heeft.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Brusselse Poort	0	702.351	702.351	95.000	0

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat scenario	worst	case	Resultaat reëel scenario	Resultaat scenario	best	case
Brusselse Poort	-57.978			0		3.216	



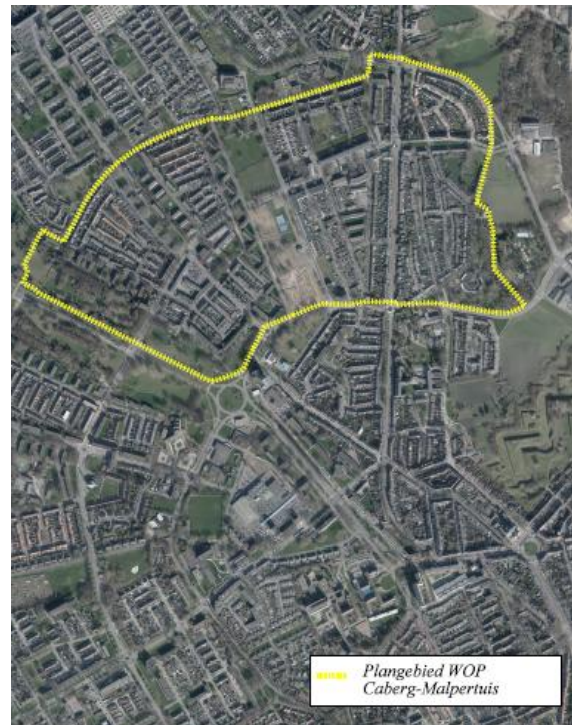
3.3.5 CABERG – MALPERTUIS

Korte beschrijving

Het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Caberg-Malpertuis heeft een looptijd van 2006 – 2020. Hoofddoel van het WOP is om samen met de buurt en de woningcorporaties Woonpunt en Servatius te komen tot een vitale wijk met een veilig en plezierig woonmilieu en een adequaat voorzieningenniveau. In 2012 is de periode 2006 – 2011 geëvalueerd. Dit heeft geleid tot een herijking van het (woon)programma. Sleutelproject voor de vernieuwing van Caberg-Malpertuis is het centraal gelegen wijkpark, met als thema “ontmoeten”.

Actualisatie 2017

In 2017 zijn door de woningcorporaties diverse groot onderhoud projecten uitgevoerd, onder andere in de Peter Gielenstraat en Carl Smulderssingel in Caberg. Ook voor 2018 staat groot onderhoud van huurwoningen op het programma. Het deelgebied Koraalstraat met 39 nieuwe particuliere huurwoningen in een groene setting is eind 2017 opgeleverd. De nieuwe woningen zijn allemaal bewoond.



Vanuit de nieuwe stadsbrede prestatieafspraken met de corporaties is in 2017 gewerkt aan herontwikkelingsplannen voor de deelgebieden Widelanken en Caberg Zuidoost. Het plan Widelanken wordt in twee fases aangepakt, waarbij in de eerste fase 93 appartementen (o.a. het voormalig complex Criekenput) en 24 grondgebonden woningen zijn gesloopt (2017). Voor het plan Widelanken is er overeenstemming over het stedenbouwkundig ontwerp en het bouwprogramma met 80 (sociale) huurappartementen en 22 grondgebonden woningen. Het definitief ontwerp en een overeenkomst met Servatius wordt in het voorjaar 2018 verwacht. Aansluitend wordt het bestemmingsplan in procedure gebracht. Start uitvoering is gepland in de loop van 2019. Voor het plandeel Caberg Zuid Oost is er een (concept)inrichtingsplan met daarin 85 woningen (mix van 50 sociale huur en 35 koopwoningen) en nieuwe openbare ruimte. Binnen dit plandeel worden 110 woningen gesloopt. In 2018 wordt het definitief ontwerp en overeenkomst met Servatius verwacht. Aansluitend wordt de sloop verder voorbereid en het bestemmingsplan in procedure gebracht. In de loop van 2019 wordt het centrum van Malpertuis als laatste deelplan opgepakt.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	De kosten van civieltechnische werken in de openbare ruimte kunnen hoger uitvallen, mede als gevolg van eventuele wijzigingen in de plannen
2	Discussie over openbare ruimte en grondruil Servatius / Gemeente en of deze met gesloten beurzen kan plaatsvinden leidt tot planvertraging

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risico-analyse bedraagt € 101.500 + PM.



Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2017. In het reële scenario is, rekening houdende met een getroffen voorziening Stedelijke Programmering, sprake van een sluitende grondexploitatie. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2020.

Worst case scenario

Voor het plan Caberg-Malpertuis is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters met uitzondering van opbrengstindexering en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren. Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 49.171 op eindwaarde 31.12.2020 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2% per 01.01.2018 € 46.335. Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 8. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor.

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2018 bedraagt voor het wijkontwikkelingsplan Caberg - Malpertuis € 20.445.

Best case scenario

Als laatste is voor het plan Caberg-Malpertuis ook het best case scenario doorgerekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.2020 een overschot van € 44.459. Het overschot bedraagt € 41.895 contante waarde per 01.01.2018.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Caberg-Malpertuis	-59.168	1.590.339	1.531.171	101.500+PM	0

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Caberg-Malpertuis	-46.335	0	41.895

3.3.6 MALBERG HERSTRUCTURERING

Korte beschrijving

Begin 2015 besloten de samenwerkende partijen (woningcorporaties Servatius en Woonpunt, de particuliere ontwikkelaar AM en de gemeente) om de grondexploitatie-maatschappij (GEM) Malberg, ingesteld ter uitvoering van het Buurtonwikkelingsplan Malberg, op te heffen. De samenwerking wordt op een andere manier voortgezet.



Partijen werken vanuit hun eigen verantwoordelijkheid aan kleinere ingrepen die een bijdrage leveren aan een vitaal en aantrekkelijk Malberg. Met uitzondering van de locaties Busselruwe en Reinaartsingel (die in bezit blijven van resp. Servatius en Woonpunt) zijn alle gronden van de GEM in 2015 overgedragen aan de gemeente.



Actualisatie 2017

- Bij de opheffing van de GEM is afgesproken dat AM voor eigen rekening en risico ongeveer 100-150 grondgebonden koopwoningen ontwikkelt in Malberg. De nadruk ligt op de Zouwdalrand. Het project Zouwdalveste (51 woningen) is medio 2016 volledig opgeleverd. AM heeft aansluitend plan Zouwdalveste II uitgewerkt, bestaande uit 84 grondgebonden koopwoningen. In 2017 is hiervoor het bestemmingsplan vastgesteld en de vergunning voor deelfase 1 verleend. De werkzaamheden starten begin 2018. De oplevering van de eerste 22 woningen is voorzien in het najaar van 2018, gevolgd door de oplevering van deelfase 2 in het voorjaar van 2019. De planning van de resterende 2 deelfasen is afhankelijk van de verkoop. Afhankelijk van de marktsituatie kan AM daarna (tot ultimo 2024) de locaties Volkstuinen en Markussschool tot ontwikkeling brengen.
- Voor de locatie Reinaartsingel heeft Woonpunt aangegeven na het huidige tijdelijke gebruik door COA over te willen gaan tot sloop en herontwikkeling.
- Alle overige niet ontwikkelde locaties gaan in de koelkast. De gemeente heeft samen met bewoners de slooplocatie Recessenpark heringericht. De terreinen zijn opgenomen in het regulier beheer van de gemeente.

Over de waarde van de gronden die na beëindiging van de GEM tot ontwikkeling komen, is afgesproken om de grondopbrengsten te delen door dezelfde vier partijen die het verlies hebben genomen. Afhankelijk van de daadwerkelijke verkoop van de resterende 150 woningen komen er nog opbrengsten binnen.

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

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Grond t.b.v. resterende 100 woningen wordt na 2020 verkocht
2	Geen verkoop resterende 75 woningen, grondopbrengsten nihil.
3	Hoge kosten exploitatie en herbesteding Toustruwe 6
4	Aanwezigheid kabels en leidingen gronden Zouwdalveste II



Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt € 43.500 + PM.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2017. In het reële scenario is er sprake van een op € 0 sluitende grondexploitatie. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2022.

Worst case scenario

Voor de gemeentelijke grondexploitatie Malberg is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2.genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren (uitgifte in 2024). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 135.572 op eindwaarde 31.12.2024 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2,0% per 01.01.2018 € 118.023. Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 9. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor.

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2018 bedraagt voor de gemeentelijke grondexploitatie Malberg € 51.983.

Best case scenario

Als laatste is voor de gemeentelijke grondexploitatie Malberg ook het best case scenario doorgerekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.2022 een overschot van € 25.277. Het overschot bedraagt € 22.894 contante waarde per 01.01.2018.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Malberg herstructurering	-	-474.947	905.553	43.500 +PM	0

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat scenario	worst	case	Resultaat reëel scenario	Resultaat scenario	best	case
Malberg - herstructurering	-118.023		0		22.894		

3.3.7 MARIABERG - TRICHTERVELD

Korte beschrijving

Het plangebied Trichterveld grenst aan de achterzijde van de percelen aan de Tongerseweg (zuidzijde) en Javastraat (westzijde), de Borneostraat (noordzijde) en de Celebesstraat (oostzijde). Het

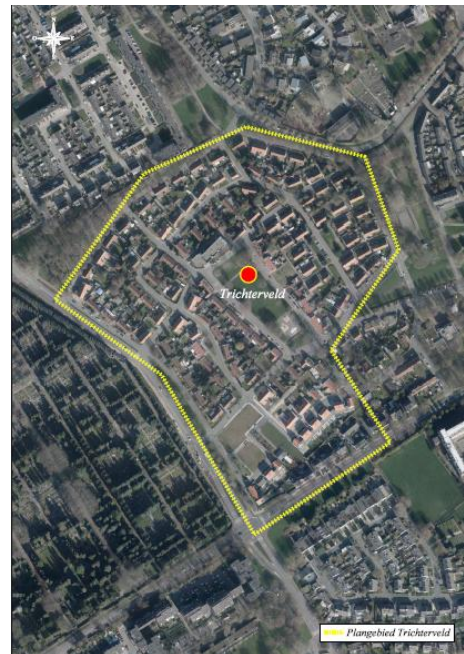


gebied bestaat uit huurwoningen van Maasvallei en koopwoningen op kavels van voormalige huurwoningen Maasvallei.

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

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

Gezien de ontwikkelingen in de markt en de kostbare methode van bouwen, heeft Maasvallei in 2013 afgestemd over een aangepaste aanpak. Dit betekent bouwen in 3 fases. En toepassing van een iets ander woningtype, wel passend bij de eisen van deze tijd en gewenste uitstraling (beeldkwaliteitplan), maar ook geschikt voor een haalbare bouwmethode en aanpak. Maasvallei heeft eind 2014 een doorstart gemaakt met de 1e fase rondom de Madoerastraat. Deze fase is nu vrijwel afgerond.



Actualisatie 2017

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

Maasvallei is nu aan de slag met uitvoering van de fases in het gebied rondom de Floresstraat. Er is ook in deze fases sprake van een aantal gedwongen verhuizingen (7 en 13 huishoudens). Met alle 7 en 13 huishoudens is overeenstemming. Maasvallei stemt af met betreffende bewoners en levert maatwerk (conform de afspraken amendement 8 juli 2014). De openbare ruimte in de Floresstraat (pleintje) is naar ontwerp van de gemeente opnieuw ingericht binnen de uitvoering van Maasvallei. Hiervoor is een gemeentelijke bijdrage gereserveerd binnen de grondexploitatie. Maasvallei draagt er zorg voor dat de hiervoor in opdracht gegeven werkzaamheden voldoen aan het gemeentelijk aanbestedingsbeleid. Zij sturen een factuur t.b.v. de gemeentelijke bijdrage.

Verwachting is dat vanaf 2019 een start wordt gemaakt met de voorbereidingen voor uitvoering van de laatste fase van 24 woningen.

Bewoners blijven nieuwsbrieven ontvangen van Maasvallei. Ook organiseert Maasvallei 2 keer per jaar een brede informatiebijeenkomst voor de buurt. Het spreekuur in de wijk is gestopt. Bewoners kunnen indien gewenst een afspraak maken met de betrokken medewerkers van Maasvallei.

Aangezien er uiteindelijk vrijwel een gelijk aantal nieuwbouwwoningen wordt opgeleverd en Maasvallei ook zorg blijft dragen voor de overeengekomen aanpassing van de openbare ruimte, blijven de overeenkomsten zoals gesloten van kracht.

Nu de voorbereidingen voor de aanleg van de langzaamverkeersverbinding De Blauwe Loper door Mariaberg zijn gestart, is het van belang te anticiperen op het aanhaken van de route door Trichterveld.

Toprisico's



#	Omschrijving risico
1	Toepassen/respecteren uitgebreid sociaal plan nav Burgerinitiatief 2014
2	Aangepast plan vergt bijstelling en extra begeleidingskosten
3	Gedwongen verhuizingen bewoners niet mogelijk waardoor er vertraging ontstaat of extra kosten
4	Langzaamverkeersroute Blauwe Loper aanhaken op bestaande infra en entree Trichterveld

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

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2017. In het reële scenario is er sprake van een sluitende grondexploitatie. Alle gronduitgiftes hebben inmiddels plaatsgevonden. De risicoservering op basis van de risicoanalyse bedraagt PM.

Het feit dat alle gronduitgiftes hebben plaatsgevonden, is de verwachting dat ook bij het onverwacht verslechteren van de huidige markt, de grondexploitatie voldoende buffer geeft. Daarom zijn er voor de MPG 2017 voor het plan Marienberg – Trichterveld geen scenario's doorgerekend. Ook de benodigde weerstandscapaciteit is voor dit plan niet apart bepaald en wordt voor per 01.01.2018 voor het plan Marienberg – Trichterveld op nihil gezet.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reël Scenario Risico	Resultaat (CW)
Marienberg - Trichterveld	-678.212	695.390	17.178	PM	0

3.3.8 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. Servatius is tot op heden, ondanks harde afspraken die hierover zijn vastgelegd in de overeenkomst en de correspondentie tussen gemeente en Servatius, nog steeds niet gestart met de ontwikkeling van de woningen en heeft Servatius. Ook zijn de gronden niet overgenomen van de gemeente.

Actualisatie 2017

Sinds eind 2016 is de situatie ongewijzigd. Er is nog geen sprake van een definitief bouwplan noch van een uitruilconstructie tussen





Servatius, Avenue2 en de gemeente. Wel is het inzicht ontstaan dat er geen programma ontwikkeld kan worden onder handhaving van de contractueel overeengekomen grondprijs.

Met Servatius is in het kader van de herijking van de herontwikkeling (package deal corporaties 2016) overeengekomen dat het waarschijnlijke tekort op de grondprijs vereffend zal worden door Servatius en gemeente, ieder voor een gelijk deel. Dit onder voorwaarde dat Avenue2, de beoogde ontwikkelaar, haar eigen contingent meeneemt.

Toprisico's

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

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

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2017. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. De uitgifte van de grond is voorzien in 2020.

Worst case scenario

Voor het plan Wittevrouwenveld-Essentterrein is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren (uitgifte in 2022). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 248.266 op eindwaarde 31.12.2022 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2,0% per 01.01.2018 € 224.862. Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 8. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor.

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2018 bedraagt voor het plan Wittevrouwenveld - Essentterrein € 62.257.

Best case scenario

Als laatste is voor het plan Essentterrein ook het best case scenario doorgerekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.2020 een overschot van € 109.733. Het overschot bedraagt € 103.404 contante waarde per 01.01.2018.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
WVV - Essentterrein	2.151.362	731.138	2.882.500	428.625	0

Samenvatting scenario's:



Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
WVV - Essentterrein	-224.862	0	103.404

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

Korte beschrijving

De zogenaamde 5 plots (vastgoedlocaties) maken onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling en vastgoedopgave plangebied A2 die de gemeente Maastricht volgens de Bestuursovereenkomst 2003 additioneel op haar geldelijke bijdrage inbrengt in het A2 project. Dit doet de gemeente middels het inbrengen van een vijftal bij de gemeente in eigendom zijnde vastgoedlocaties waar in de toekomst een potentieel bouwprogramma op mogelijk is. Eén van deze locaties betreft het voormalige sportveld van het Sint Maartenscollege. Een klein deel van deze locatie is buiten de scope van het plangebied A2 gehouden in verband met de potentiële herontwikkeling door ontwikkelaar Van der Looy Weert. Van der Looy, voormalig eigenaar van de voormalige KPN-locatie, gelegen naast het sportveld, was voornemens deze locatie te herontwikkelen. Daarnaast zou Van der Looy, als tweede fase, dit deel van het sportveld herontwikkelen. De KPN-locatie is gelegen tegen het plangebied van de A2. Het oorspronkelijk bouwplan voorzag in een programma van in totaal ruim 42.000 m² met een woontoren, 230 appartementen, commerciële functies, kantoor en een ondergrondse parkeergarage. Op basis van dit programma was op 14.11.2006 een overeenkomst gesloten met ontwikkelaar Van der Looy.



Mede door de ontstane marktsituatie is het niet tot realisatie gekomen. Daarom zijn in 2010 met de ontwikkelaar nieuwe afspraken vastgelegd in een Addendum op de overeenkomst. In het Addendum zijn condities en termijnen overeengekomen waarbinnen de ontwikkelaar in staat is gesteld om alsnog de haalbaarheid aan te tonen. Dat is niet gelukt. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het collegebesluit van 29.01.2013 om de overeenkomst “Ontwikkelingsplan Maartenspoort 14.11.2006” te beëindigen. Aansluitend is door het college de in juni 2008 verleende vergunning voor het realiseren van de ondergrondse parkeergarage ingetrokken.

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

In relatie tot het Addendum, waarbij naast nieuwe termijnen ook een aangepast bouwprogramma is afgesproken (van 230 naar 170 woningen), is in 2010 € 450.000 subsidie terugbetaald aan het Rijk. In overleg met het ministerie zal de resterende subsidie aangewend worden t.b.v. de restauratie en verduurzaming van de Gemeenteflat en de aanpak van het Koningsplein.

Actualisatie 2017

De stand van zaken eind 2017 is dat de voormalige KPN locatie zal worden herontwikkeld door Ballast Nedam samen met het Belgische ViRiX. In feite wordt hierdoor de plangrens van het A2 project opgerekt en worden woningen (maximaal aantal 150) gebouwd binnen het contingent van A2 project. Planning is om medio 2018 de bestemmingsplanprocedure te starten en in 2019 te starten met de verkoop van de woningen en de bouw.



Voor de verkoop van de grond van het voormalige sportterrein (huidige parkeerplaats Sint Maartenscollege) is met beide private partijen een overeenkomst tot koop en verkoop van het bouwperceel gesloten op 15 december 2015. De juridische levering zal plaatsvinden op de laatste werkdag voorafgaande aan de start van de vastgoedontwikkeling welke is voorzien in 2019 (vereiste verkoopperscentage en onherroepelijke omgevingsvergunning). De opbrengst van de grondverkoop zal aangewend worden als eerste startkapitaal voor een transitiefonds A2 plangebied. Gelijktijdig is op 15 december 2015 een ontwikkelovereenkomst gesloten tussen partijen. Deze ontwikkelovereenkomst is tevens een anterieure overeenkomst en voorziet in het gemeentelijk kostenverhaal. De eerste helft te betalen bij ondertekening van overeenkomst (is al gebeurd) en tweede helft bij ter inzage leggen bestemmingsplan.

Voor het plan Herontwikkeling A2 bouwgrondexploitatie 5 plots is eind 2017 een geactualiseerde risicoanalyse opgesteld.

Toprisico's

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

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

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2017. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. Nadat de grond juridisch is overgedragen aan de private partij en de grondopbrengst is aangewend voor het transitiefonds A2, kan het plan naar verwachting eind 2019 worden afgesloten.

Voor dit plan zijn geen scenario's meer doorgerekend. Hierdoor de benodigde weerstandscapaciteit is voor dit plan niet apart bepaald en wordt voor per 01.01.2018 op nihil gezet.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
A2 –BGE 5 plots	0	747.938	747.938	91.250	0



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

Korte beschrijving

De gemeente Maastricht verwerft en beheert in opdracht van Projectbureau A2 de appartementen en overige objecten die benodigd zijn voor de planontwikkeling A2 Maastricht. De verwervingskosten, beheerskosten en apparaatskosten kunnen worden doorberekend aan Projectbureau A2.

Actualisatie 2017

De eigendommen van alle appartementen zijn nu overgedragen aan de gemeente Maastricht. In 2018 dient de afhandeling van de schadeloosstelling nog plaats te vinden.

Voor het plan overige objecten dient nog met twee eigenaren een ruiling plaats te vinden. Naar verwachting kan dit in 2018 worden afgerond.

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

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Voor deze plannen zullen naast het reële scenario, de geactualiseerde exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening 2017, geen best en worst case scenario worden doorgerekend.

Samenvatting scenario's

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
A2 -appartementen	0	75.000	75.000	0	0
A2 - overige objecten	0	58.281	58.281	0	0

3.3.11 AMBY - HAGERHOF

Korte beschrijving

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

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

Hagerhof wordt ontwikkeld door BPD (voormalige Bouwfonds). Hagerpoort wordt ontwikkeld door Maasvallei. Op 18 juni 2008





hebben de gemeente Maastricht en BPD een overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van bouwplan Hagerhof. De grondexploitatie is op 27 november 2007 door de raad vastgesteld.

Inmiddels is voor het Hagerpoort gedeelte het zorgcentrum vernieuwd. De realisatie van de zorggerelateerde woningen is stilgelegd naar aanleiding van de grote onzekerheden binnen de zorg en de economische crisis. Voor dit onderdeel dient een bestemmingswijziging doorgevoerd te worden.

Actualisatie 2017

Eind 2017 zijn alle woningen door BPD verkocht.

Naar alle waarschijnlijkheid zal de de openbare ruimte eind 2018 definitief zijn afgewerkt en kan het plan wellicht worden afgesloten.

Toprisico's

Omschrijving risico

1 Gefragmenteerde en vertraagde uitvoering

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

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2017. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie per ultimo 2018. De grondopbrengsten zijn reeds gerealiseerd..

Worst case scenario

Voor het plan Hagerhof is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters. Vertraging in de uitgifte van 2 jaren en de parameter opbrengstindexering is hier niet aan de orde. Het overschot van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 1.332 op eindwaarde 31.12.2018 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2% per 01.01.2018 € 1.306. Tevens dient voor het bepalen van het weerstandsvermogen de benodigde weerstandscapaciteit bepaald te worden, zie hoofdstuk 8. Hiervoor is het effect per parameter van het worst case scenario doorgerekend en dit effect is vermenigvuldigd met de wegingsfactor of risicofactor.

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2018 bedraagt voor het plan Hagerhof € 2.897.

Best case scenario

Als laatste is voor het plan Hagerhof ook het best case scenario doorgerekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.2018 een overschot van € 3.948 . Het overschot bedraagt € 3.870 contante waarde per 01.01.2018.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Hagerhof	-523.279	540.188	16.909	15.000	0



Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Hagerhof	-1.306	0	3.870

3.3.12 AMBYERVELD

Korte beschrijving

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

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



De verkoop van de eerste 27 kavels is in het najaar van 2013 van start gegaan conform het gemeentelijk verkoopbeleid (gemeentelijke lotingsprocedure en verkoopvoorwaarden). Ondanks de ruime belangstelling waren bij de loting in april 2014 slechts 5 aanmeldingen, waarvan geen heeft geleid tot definitieve verkoop. De combinatie van lotingprocedure en de gehanteerde verkoopwaarden hebben wellicht geleid tot teveel (financiële) onzekerheid bij potentiële kopers. Derhalve is in het College van 16 december 2015 een pakket van maatregelen vastgesteld om de verkoop vlot te trekken. Deze maatregelen houden in dat er van de lotingsprocedure wordt afgezien (er zal 1 op 1 verkoop plaatsvinden), de verkoopvoorwaarden worden gewijzigd (o.a. de akte, en dus betaling koopsom, passeert ná verlening van de omgevingsvergunning in plaats van gelijk ná ondertekening van de koopovereenkomst), een tijdelijke korting voor snelle kopers van 10% van de kavelprijs (tot 1 april 2016) en het opnieuw onder de aandacht brengen van het gebied middels het lanceren van een ontwerpwedstrijd. De verkoopvoorwaarden zijn aangepast, de eerdere belangstellenden zijn hiervan op de hoogte gesteld. De ontwerpwedstrijd heeft geleid tot een Inspiratieboek Ambyerveld met daarin de meest inspirerende ontwerpen om potentiële kopers een beeld te geven van wat er mogelijk is. Tevens is een externe makelaar ingeschakeld voor de verkoopactiviteiten en verdere promotie van het project.

In 2016 is de periode waarin 10% korting verkregen kan worden op de kavelprijs verlengd tot 1 april 2017. Er zijn in dat jaar 2 kavels geleverd.

Actualisatie 2017

De kavels die in 2016 zijn geleverd zijn in de loop van 2017 bebouwd. In februari 2017 is het besluit genomen om de kortingsactie nog eenmalig te verlengen tot 1 april 2018.



In 2017 zijn 4 kavels geleverd, 9 kavels in optie genomen en voor 3 kavels koopovereenkomsten gesloten.

Voor wat betreft de ontwikkeling door BPD: zij zijn in de loop van 2017 gestart met de verkoop van 10 woningen. Volgens de informatie op hun website zijn er inmiddels 5 woningen verkocht en 4 woningen in optie genomen. Voor de ontwikkeling van de 12 woningen aan de noordzijde hebben zij een bouwteam geformeerd om deze woningen verder uit te werken. De ambitie is om deze woningen in het topsegment weg te zetten. Zodra de woningen akkoord zijn bevonden door de welstand wordt de voorverkoop gestart. Verwacht wordt dat dit rond de zomervakantie 2018 zal zijn.

Toprisico's

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

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

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

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2017 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2017. Het reële scenario sluit per saldo samen met de voorziening Stedelijke Programmering op een resultaat van € 0. De gronduitgiften staan in dit scenario gepland voor de jaren 2018 tot en met 2023.

Worst case scenario

Voor het plan Ambyerveld is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren van het programma vrije sector kavels en de woonblokken aan de oostkant van het plan. Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 1.176.635 op eindwaarde 31.12.2025 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2% per 01.01.2018 € 1.004.247.

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

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2018 bedraagt voor het plan Ambyerveld € 282.411.

Best case scenario

Tot slot is voor het plan Ambyerveld ook het best case scenario doorgerekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.2021 een overschot van € 627.124 Het overschot bedraagt € 579.366 contante waarde per 01.01.2018.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Ambyerveld	5.631.356	2.297.982	7.929.338	600.000	0



Samenvatting scenario's:

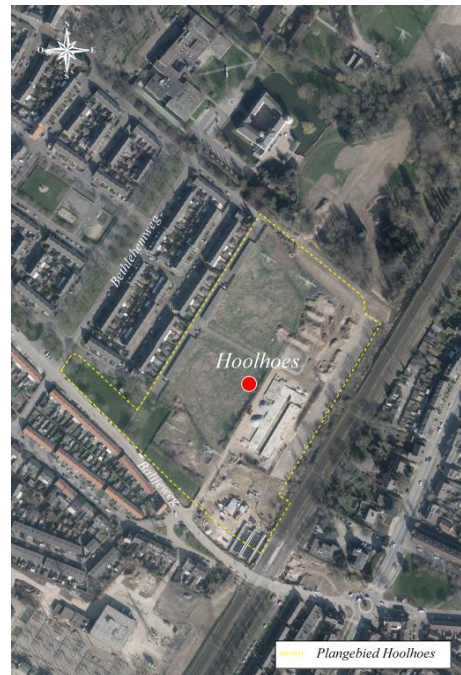
Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Ambyerveld	-1.004.247	0	579.366

3.3.13 HOOLHOES

Korte beschrijving

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

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



Actualisatie 2017

De gemeente heeft na de aanbesteding van het programma Hoolhoes (2.300 m² commercieel, 28 appartementen sociale huur en 42 grondgebonden woningen in de vrije sector opdracht verleend aan Cuore (samenwerking van BPD en Rialto) voor de realisatie van het programma. De inschrijving heeft een zeer duurzaam programma opgeleverd, o.a. zonder gasaansluiting.

De centrale bomenallée die dwars door het plan loopt is aangelegd. Het schoolgebouw "De Geluksvogel" en openbare infrastructuur die direct nodig is voor het functioneren van de school zijn begin 2017 afgerond.

Voor de realisatie van de commerciële ruimte en appartementen/woningen is een bestemmingswijziging nodig. Absolute zekerheid over het haalbaar zijn van de bestemmingswijziging is niet te geven. Dit blijft een opgave en is vervat onder risico nr. 2 hieronder.

Toprisico's



#	Omschrijving risico
1	Ontwikkelaar kan niet realiseren
2	Bestemmingsplan wordt niet vastgesteld
3	Bomen gaan kapot en moeten vervangen worden

Een bijzonder aandachtspunt is de bouwplaats naast de school. Hier wordt in de werkzaamheden bijzondere aandacht voor gevraagd. Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt € 242.500.

Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2017. In het reële scenario is er sprake van een sluitende grondexploitatie. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2021.

Worst case scenario

Voor het plan Hoolhoes is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren (uitgifte tot en met 2023). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 272.827 op eindwaarde 31.12.2023 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 2,0% per 01.01.2018 € 242.262.

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

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2018 bedraagt voor het plan Hoolhoes € 75.054.

Best case scenario

Als laatste is voor het plan Hoolhoes ook het best case scenario doorgerekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.2021 een overschot van € 84.204. Het overschot bedraagt € 77.791 contante waarde per 01.01.2018.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Hoolhoes	169.328	2.593.973	2.763.301	242.500	0

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat scenario	worst	case	Resultaat reëel scenario	Resultaat scenario	best	case
Hoolhoes		-242.262		0		77.791	



3.3.14 BEDRIJVENPARK MAASTRICHT - ZUID

Korte beschrijving

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

Actualisatie 2017

Nagenoeg alle infrawerken zijn gerealiseerd en opgeleverd. Voor het saneren van enkele 'slakkenwegen' in het zuidelijk plandeel is gewacht op de in het najaar 2017 afgesloten raamovereenkomst voor het aanbieden van verontreinigde grond en/of bouwstoffen met daardoor gunstige innameprijzen. De aanbestedingsprocedure voor dit werk is inmiddels opgestart, uitvoering is gepland in het eerste kwartaal 2018. Inmiddels is er overeenstemming bereikt met de gemeente Eijsden-Margraten over de exacte aansluitlocatie van het fietspad vanuit het zuidelijk plandeel op de fietspadenstructuur met onze buurgemeente. Ook voor deze (laatste) infrawerken is de aanbestedingsprocedure opgestart, met uitvoering in het voorjaar 2018. In het Noordelijk en Zuidoostelijk plandeel zijn bijna alle kavels verkocht. In het Zuidelijk plandeel zijn tot op heden twee (grote) kavels verkocht. De totale voorraad nog te verkopen gemeentelijke gronden bedraagt circa 14 hectare. Naast de gemeentelijke gronden wordt, in samenwerking met de gemeente, ook nog circa 6 hectare aangeboden door een particuliere ontwikkelaar (Pegasus). Ten behoeve van de vestiging van grootschalige distributiecentra is er in 2016 en 2017 herhaaldelijk interesse geweest en zijn proposities via het LIOF beoordeeld.



Inmiddels is er sprake van serieuze interesse voor vestiging op dit bedrijvenpark. Momenteel vinden gesprekken plaats met bedrijven voor eventuele verkoop tot ca. 5 hectare.

In 2008 is gesignaleerd dat er sprake was van tegenvallende afzetbaarheid van het bedrijventerrein als gevolg van de marktsituatie destijds. Hierop is geanticipeerd door de uitgiftetermijn te verlengen tot en met 31.12.2025. Deze planningshorizon is nog steeds actueel. Bij het uitblijven van grondverkoop in de komende jaren komt de grondexploitatie onder druk te staan.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Aanhoudende stagnatie afzet / verkoop bedrijfskavels door gemeente.
2	Ontwikkelaar Pegasus zet geen gronden af waardoor gemeente inkomsten mist.
3	Het spreidingsbeleid Coffeeshops is nog altijd actueel. Onduidelijk is hoe belangstellenden reageren op de vestiging van coffeeshops. Afzetrisico neemt toe en mede daardoor negatieve consequenties voor de grondopbrengsten.
4	Dimensionering verkeerssituatie kruising Köbbesweg

Het totale risico voor Bedrijvenpark Maastricht Zuid op basis van de risicoanalyse bedraagt (afgerond) € 5.678.000 + PM.



Doorrekening 3 scenario's

Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2017. 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 2 jaren (uitgifte tot en met 2027). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 2.724.493 op eindwaarde 31.12.2027. Dit tekort is contant gemaakt met een rentepercentage van 2% per 01.01.2018 € 2.235.033.

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

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2018 bedraagt voor het plan Bedrijvenpark Maastricht Zuid € 624.781.

Best case scenario

Voor de berekening van het best case scenario gelden de parameters in paragraaf 2.2 uitgaande van een versnelde uitgifte van 2 jaren (uitgifte tot en met 2023). Het overschot bedraagt dan € 1.069.097 op eindwaarde (31.12.2025). Dit is op basis van contante waarde per 01.01.2018 een overschot van € 912.464.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	4.763.746	13.917.944	18.681.690	5.678.000 + PM	0

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Bedrijvenpark Zuid Maastricht	-2.235.033	0	912.464



3.4 Resultaten en conclusies

3.4.1 RESULTATEN

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

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat reële scenario (CW)
Geusselt	5.824.156	7.320.161	13.144.317	287.500	0
Randwyck Noord	900.585	5.421.320	6.321.905	1.323.000	0
Beatrixhaven deelplan 2	0	0	0	0	0
Beatrixhaven – Middengebied	3.301.564	3.444.994	7.194.161	322.500 + PM	421.786
Beatrixhaven – SBF terrein	382.079	689.872	1.085.440	182.790	13.224
Brusselsepoort - winkelcentrum	0	702.351	702.351	95.000	0
Caberg - Malpertuis	-59.168	1.590.339	1.531.171	101.500 + PM	0
Malberg – Herstructurering	-474.947	905.553	430.606	43.500 + PM	0
Mariaberg – Trichterveld	-678.212	695.390	17.178	PM	0
Wittevrouwenveld Essentterrein	- 2.151.362	731.138	2.882.500	428.625	0
Herontwikkeling A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots	0	747.938	747.938	91.250	0
A2 – verwerving en tijd. exploitatie A2-appartementen	0	133.281	133.281	0	0
Amby - Hagerhof	-523.279	540.188	16.909	15.000	0
Ambyerveld	5.631.356	2.297.982	7.929.338	600.000	0
Hoolhoes	169.328	2.593.973	2.763.301	242.500	0
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	4.763.746	13.917.944	18.681.690	5.678.000 +PM	0
TOTAAL	21.388.570	41.732.424	63.582.086	9.411.165 + PM	435.011

Op basis van bovenstaand overzicht, is voor nagenoeg alle plannen bouwgrond in exploitatie het risico op basis van de risicoanalyse van het reële scenario afgedekt. Onderstaande tabel geeft de totalen weer van de drie doorgerekende scenario's van de plannen bouwgrond in exploitatie (contante waarde 01.01.2018).

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Geusselt	-2.006.280	0	1.178.034
Randwyck Noord	-997.811	0	438.420
Beatrixhaven deelplan 2	0	0	0
Beatrixhaven – Middengebied	68.800	421.786	519.080
Beatrixhaven – SBF terrein	-89.246	13.224	48.486
Brusselsepoort - winkelcentrum	-57.978	0	3.216
Caberg – Malpertuis	-46.335	0	41.895
Malberg – Herstructurering	-118.023	0	22.894
Mariaberg – Trichterveld	0	0	0
Wittevrouwenveld - Essentterrein	-224.862	0	103.404
A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots	0	0	0
A2 – verwerving en tijd. exploitatie A2-appartementen	0	0	0
Amby – Hagerhof	-1.306	0	3.870
Ambyerveld	-1.004.247	0	579.366
Hoolhoes	-242.262	0	77.791
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	-2.235.033	0	912.464
TOTAAL	-6.954.583	435.011	3.928.920



Het worst case scenario BIE in de MPG 2016 bedroeg € 6,54 mln. negatief. In de MPG 2017 neemt dit bedrag met € 0,5 mln. toe tot € 6,95 mln. Deze toename wordt veroorzaakt door het bijstellen van de parameter rente die in de MPG 2016 op 2% was gezet en voor de doorrekening in de MPG 2017 is verhoogd naar 3% (zie paragraaf 2.2). De overige parameters voor de doorrekening van het worst case scenario zijn in de MPG 2017 gelijk gebleven.

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

Omschrijving	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2018
Geusselt	-564.438
Randwyck Noord	-325.597
Beatrixhaven deelplan 2	0
Beatrixhaven – Middengebied	-79.534
Beatrixhaven – SBF terrein	-11.612
Brusselsepoort - winkelcentrum	-29.363
Caberg - Malpertuis	-20.445
Malberg – Herstructurering	-51.983
Mariaberg – Trichterveld	0
Wittevrouwenveld - Essentterrein	-62.257
A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots	0
A2 – verwerving en tijd. exploitatie A2-appartementen	0
Amby - Hagerhof	-2.897
Ambyerveld	-282.411
Hoolhoes	-75.054
Bedrijvenpark Maastricht Zuid	-624.781
TOTAAL benodigde weerstandscapaciteit o.b.v. worst case scenario en wegingsfactor	-2.130.372

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

- Doorrekening reële scenario € 435.011
- Doorrekening worst case scenario € 2.130.372 -/-

Totaal benodigde weerstandscapaciteit € 1.695.361

De resultaten van het reële scenario blijven in de MPG 2017 nagenoeg gelijk aan de resultaten van de MPG 2016.

De benodigde weerstandscapaciteit BIE in de MPG 2016 bedroeg € 2,2 mln. In de MPG 2017 neemt deze ruim € 0,5 mln. af. De oorzaak van deze afname is gevonden in de doorrekening van het worst case scenario per parameter maal wegingsfactor. Deze neemt voor nagenoeg alle projecten af, m.u.v. project Geusselt. De afname bij de projecten is o.a. een gevolg van het afnemen van de wegingsfactor vertraging (van 75% naar 50%) en het toenemen van bepaalde zekerheden met betrekking tot de gronduitgiften (afgesloten contracten). De uitzonderingspositie van Geusselt is voor een deel het gevolg van het stijgen van de rente worst case scenario van 2% in de MPG 2016 naar 3% in de MPG 2017. Het project Geusselt heeft namelijk een hoge boekwaarde.



3.4.2 TRENDS EN AANDACHTSPUNTEN

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

1. Het uitgiferisico / afzetriscico
2. Planvertraging
3. De mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en begeleidingskosten
4. De mogelijke overschrijdingen van de kosten bouwrijp maken
5. Stedelijke programmering / Ladder duurzame verstedelijking
6. Vennootschapsbelasting (Vpb)

Ad 1 Het uitgiferisico / afzetriscico wordt bij vaststelling van de grondexploitatie in de tijd weggezet. Het (gedeeltelijk) niet uitgeven van bouwrijpe gronden (woningbouw, kantoren en bedrijven) dan wel een vertraging van de uitgifte heeft nadelige gevolgen voor de betreffende grondexploitatie. Ondanks de aantrekkende economie, was de gronduitgifte in 2017 nog niet op het peil voor aanvang van de crisis (2008). Natuurlijk komt dit deels doordat er in 2016 nadere afspraken zijn gemaakt inzake de stedelijke programmering en ladder duurzame verstedelijking (zie ook risico ad 5). Maar ook voor de plannen waarop dit beleid niet van toepassing is, bleef in 2017 de uitgifte achter ten aanzien van voor de economische crisis. Wel kan vermeld worden dat er steeds meer interesse wordt getoond voor bouw kavels voor zowel woningbouw als voor bedrijfsdoeleinden. Dit risico blijft desondanks een aandachtspunt.

Ad 2 Planvertraging. Bij de vaststelling van de grondexploitatie wordt een verwachte planning aangegeven van de realisatietijd van het plan. Op basis van deze tijdsduur worden kosten en baten ingeschat. Bij vertraging van het plan, kan dit tot extra kosten (als gevolg van fasering, loon- en prijsstijgingen) of minder inkomsten (bijvoorbeeld het niet kunnen voldoen aan subsidievoorwaarden in tijd) leiden. Ook kunnen inkomsten later worden gerealiseerd, wat extra rentekosten tot gevolg kan hebben. Planvertraging is ook een factor bij de risico's ad 1, 3 en 4. Dit risico is vooraf moeilijk in te schatten, maar een niet te krappe / optimistische planning is een goede beheersmaatregel.

Ad 3 Advies- en begeleidingskosten worden geraamd bij vaststelling van de grondexploitatie. Bij een aantal plannen is het noodzaak om de raming van deze kosten jaarlijks bij te stellen. Het betreft hierbij bijna altijd negatieve bijstellingen, dus een verhoging van de post advies- en begeleidingskosten. Dit vraagt natuurlijk om een goede planning en raming van personele inzet. In april 2017 treedt de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan in werking. Het toepassen van deze regeling is per april 2017 alleen verplicht bij het opstellen van exploitatieplannen, maar kan als hulpmiddel dienen voor het bepalen van de (interne) advies- en begeleidingskosten bij nieuw vast te stellen grondexploitaties. Toch kan het nog voorkomen dat een overschrijding van deze kosten aan de orde is. Deze overschrijding kan een aantal oorzaken hebben:

- Zo kunnen plannen een langere doorlooptijd hebben dan gepland bijvoorbeeld door een vertraging in de uitgifte, uitstel van werkzaamheden, functiewijziging van programma.
- Ook kan, bijvoorbeeld door complicaties of onverwachte omstandigheden tijdens de voorbereiding en / of uitvoering, extra mankracht gewenst zijn.
- Om tot vaststelling van plannen te komen worden niet op voorhand alle scenario's doorgerekend. De negatieve scenario's blijven daardoor onderbelicht.



- De complexiteit van de planontwikkeling vraagt een steeds grotere deskundigheid van medewerkers en organisatie. Hier ligt een ontwikkelpunt in de vorm van constante bijscholing en ontwikkeling van personeel.
 - Burgerparticipatie speelt steeds een grotere rol in de planontwikkeling met extra personele inzet tot gevolg.
 - De toenemende onzekerheid omtrent de realisatie van projecten, evenals de terugtrekkende bewegingen die de marktpartijen maken of het verkopen van eigendommen door marktpartijen vragen om meer controle en verantwoording vanuit de gemeente, evenals extra personele inzet.
- De ramingen van advies- en begeleidingskosten blijven een aandachtspunt.

Ad 4 Kosten voor bouwrijp maken worden, net als advies- en begeleidingskosten, geraamd bij vaststelling van de grondexploitatie. Ook hier blijkt dat bij meerdere plannen de geraamde kosten worden overschreden. Oorzaken hiervan kunnen zijn:

- Geen (afdoende) bodemonderzoek voor vaststelling grondexploitatie;
- Onvoldoende expertise bij het opstellen van bestekken en ramingen (bijvoorbeeld bij uitbesteding aan externe bureaus) waardoor ondermaatse bestekken worden geleverd;
- Aannemers die bij inschrijvingen voor werken constant de grenzen opzoeken en een lage inschrijfprijs weten te compenseren met meerwerk tegen hogere verrekenprijzen;
- Niet voorziene omstandigheden tijdens de uitvoering (bijvoorbeeld het vinden van oude olietanks, asbesthoudende buizen of explosieven in de grond, bestaande openbare ruimte die gebreken vertoont etc.);
- Scopewijzigingen tijdens de uitvoeringsfase;
- Vertraging of fasering als gevolg van vertraging in de uitgifte;
- Tegenvallende aanbesteding.

Ad 5 Stedelijke programmering / Ladder duurzame verstedelijking.

In december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid op regionaal niveau beschreven. In het POL wordt veel aandacht gegeven aan de demografische ontwikkelingen in Zuid-Limburg. In grote delen is reeds in de huidige situatie sprake van krimp van de bevolking. Als de huidige trend zich doorzet wordt dat in de toekomst ook in Maastricht verwacht. Hierop is door Maastricht geanticipeerd door het opstellen van de nota Woonprogrammering.

Bij het opstellen van de risicoanalyses en de hercalculaties bouwgrond in exploitatie ten behoeve van de jaarrekening 2017 is hiermee rekening gehouden.

Ad 6 Vennootschapsbelasting (Vpb). Vanaf 1 januari 2016 geldt de vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten, zie ook paragraaf 2.5.1. Grondexploitaties worden mogelijk gezien als een ondernemingsactiviteit, waarover afdracht vennootschapsbelasting aan de orde kan zijn. De mogelijke financiële gevolgen hiervan voor de gemeente Maastricht zijn nader onderzocht. Momenteel vinden besprekingen plaats met de fiscus. Naar verwachting zal in de loop van 2018 duidelijkheid hierover ontstaan.



4. GRONDEXPLOITATIEWETINITIATIEVEN

4.1 Inleiding

Korte beschrijving

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

Een anterieure overeenkomst wordt gesloten in de beginfase van een project, voordat een bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan is vastgesteld. Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen veel onderhandelingsruimte en zijn niet gebonden aan het publiekrechtelijk kader in de Grondexploitatiewet.

Posterieure overeenkomsten worden gesloten nadat het exploitatieplan is vastgesteld. Bij deze overeenkomsten is de bewegingsruimte veel kleiner en mogen de gemaakte afspraken niet afwijken van het exploitatieplan.

De gemeente Maastricht heeft tot dusver alleen anterieure overeenkomsten gesloten met particuliere grondeigenaren.

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

4.2 Uitgangspunten

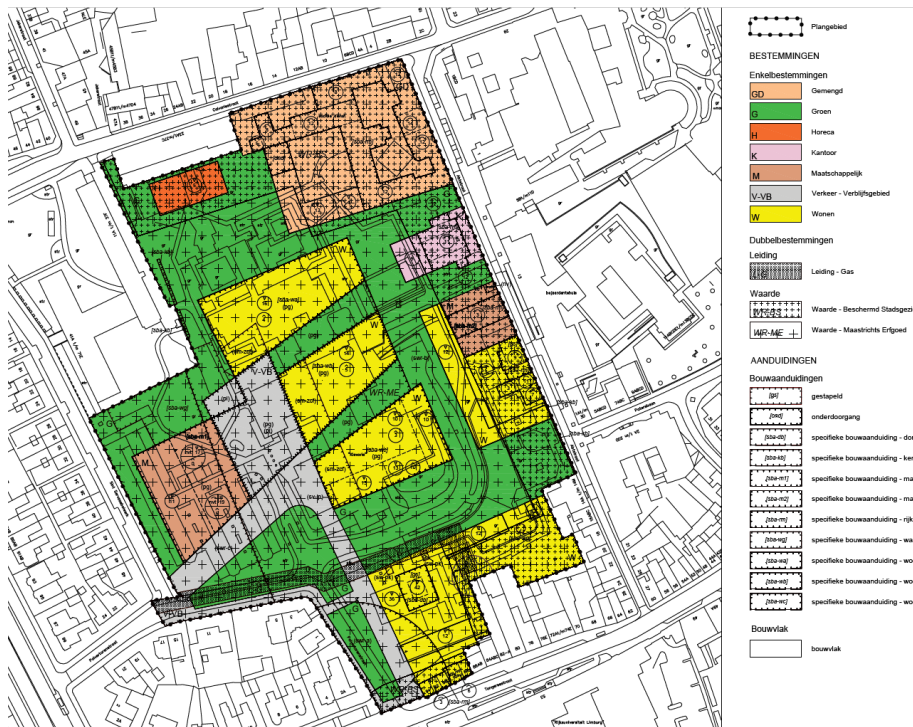
Voor de grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst is geen risicoanalyse uitgevoerd. Bij het tekenen van de overeenkomst wordt ook (een deel van) de exploitatiebijdrage voldaan, waardoor het financieel risico voor de gemeente zeer gering is. Er heeft geen scenaridoorrekening plaatsgevonden. Voor de grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst is alleen een reëel scenario opgesteld, zijnde de planexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2017.

Voor de grondexploitatiewetinitiatieven zonder overeenkomst is een risicoanalyse uitgevoerd voor Enci Transformatiezone.



4.3 Grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst

4.3.1 KOMMELKWARTIER - KLEVARIE



In 2011 is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen Stichting Vivre en de gemeente inzake de herontwikkeling van het Klevarierrein. In 2016 zijn de eerste twee termijnen van het kostenverhaal door Vivre (nu inmiddels Envida) betaald.

Actualisatie 2017

In juni 2017 heeft het College van Burgemeester en Wethouders ingestemd met een actualisering van de exploitatieovereenkomst Klevarie en daarvoor de kaders vastgesteld. Binnen deze kaders zal een op de exploitatieovereenkomst uit 2011 aanvullende overeenkomst, tussen Envida, Van Wijnen (na een Europese aanbesteding geselecteerd als ontwikkelaar in het gebied) en de gemeente gesloten worden in 2018. De actualisering ziet met name op het programma van grondgebonden en gestapelde woningen en de invulling van het begrip zorgwoning.

Marktonderzoek heeft geleid tot een aanpassing van het programma met een gewijzigde verhouding tussen grondgebonden en gestapelde woningen zonder het maximale aantal in het bestemmingsplan Klevarie te overschrijden of te noodzaken tot aanpassing daarvan. Het begrip zorgwoning sloot in 2011 aan bij destijds actuele zorgwetgeving. Zorgwetgeving is sindsdien ingrijpend gewijzigd. Daarnaast is gemeentelijk woonbeleid herzien en vastgelegd in de Woonprogrammering (Raadsbesluit 59-2016). De geactualiseerde exploitatieovereenkomst Klevarie zal voor wat betreft de fysieke kenmerken van de zorgwoning aansluiting zoeken bij de bouwtechnische eisen van "verzorgd wonen" als bedoeld in de Woonprogrammering. De zorgwoning zal daarmee geschikt zijn voor een



aan een rolstoel gebonden persoon. Hoewel er geen eisen aan de doelgroep waren gesteld in de exploitatieovereenkomst van 2011 en die ook in 2018 niet gesteld zullen worden, wordt wel iedere nieuwbouwwoning die niet in het topsegment valt, een zorgwoning.

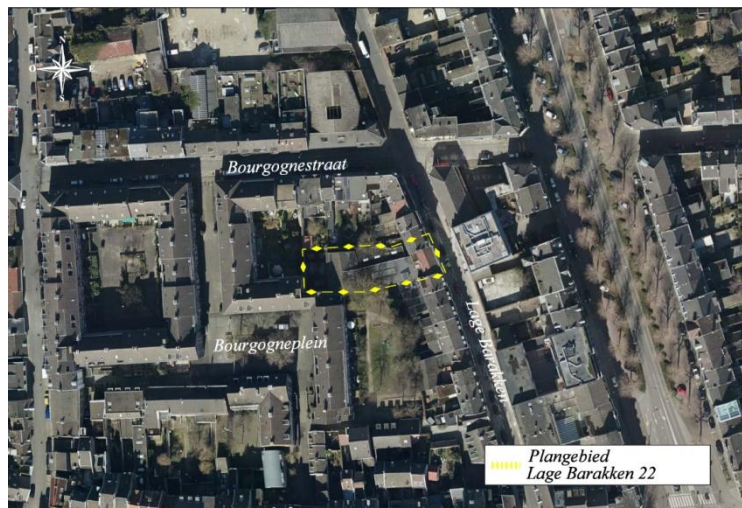
De 17 grondgebonden woningen aan de randen van het plan Klevarie en de Polvertorenflat zijn (nagenoeg) gereed. Naar verwachting zal de omgevingsvergunning voor de drie bouwblokken in het midden van het plan (op de locatie van het oude verzorgingshuis) in het tweede kwartaal van 2018 worden aangevraagd waarmee ook de volgende termijn van de exploitatiebijdrage kan worden geïnd bij Envida.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Kommel-kwartier - Klevarie	0	118.500	118.500	0	0

4.3.2 LAGE BARAKKEN 22

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



Actualisatie 2017

Het plan is afgerond met uitzondering van de aanleg van een klein pad. Dit pad wordt in 2018 aangelegd. Het plan is per 31.12.2017 afgesloten, rekening houdende met de kosten voor de aanleg van het pad.

Samenvatting

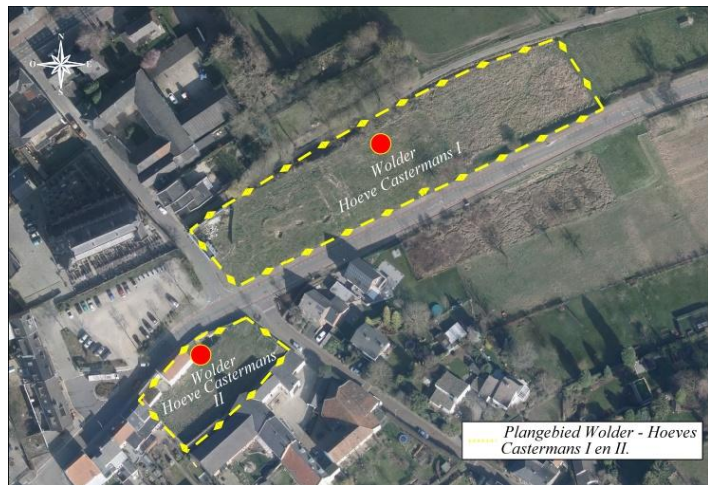
Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Lage Barakken 22	0	0	0	0	0



4.3.3 WOLDER – HOEVE CASTERMANS

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

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



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

In 2016 hebben de grondruilingen met Servatius plaatsgevonden. Servatius heeft met een ontwikkelaar een overeenkomst gesloten voor de verkoop van zowel Castermans I en II. Deze ontwikkelaar heeft in 2016 een principeverzoek ingediend, dat niet geheel past binnen het vigerende bestemmingsplan.

Actualisatie 2017

Begin 2017 heeft de ontwikkelaar met de gemeente twee intentieovereenkomsten gesloten voor de nieuwe plannen en medio 2017 zijn twee anterieure overeenkomsten gesloten. Het volledig gemeentelijk kostenverhaal is betaald en de concept bestemmingsplannen zijn hierna in procedure genomen.

Eind 2017 heeft de ontwikkelaar te kennen gegeven dat voor Castermans II, ook wel genoemd Cour Wolder, als gevolg van bezwaren uit de buurt nader onderzoek noodzakelijk is. De bestemmingsplanprocedure voor Castermans II is dan ook op verzoek van de ontwikkelaar 'on hold' gezet. Het bestemmingsplan Castermans I, ook wel genoemd Hof van Assisi, zal naar verwachting begin 2018 worden vastgesteld nadat de eigendomsoverdracht van Castermans I en II heeft plaatsgevonden.

Voor dit plan is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd. Het risicobedrag wordt voor het plan Wolder – hoeve Castermans ingeschat op nihil.

Samenvatting



Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Wolder - Hoeve Castermans	0	36.500	36.500	0	0

4.3.4 CAMPUS HOTEL MANAGEMENT SCHOOL

Het exploitatiegebied betreft de Hotel Management School Maastricht (MSM) en is gelegen in de wijk Limmel. Het plan betreft de vervanging (260) en uitbreiding (130) van de studentenhuisvesting. De campus gaat integraal onderdeel uitmaken van het nieuwe landschapspark, waarbij er enerzijds tussen de verschillende gebouwen van de Hotelschool een gebied ontstaat dat voornamelijk door studenten zal worden gebruikt en anderzijds vanaf de parkzijde de nieuwe gebouwen direct in het park staan. De inspanningen van de gemeente beperken zich tot toetsing en in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan, alsmede de behandeling van de aanvragen van noodzakelijke vergunningen.



Actualisatie 2017

De hotelschool Maastricht is één van de zeven Hoge hotelscholen in Nederland en heeft nationaal en internationaal een uitstekende reputatie. De hotelschool heeft behoefte aan vervanging en uitbreiding van de studentenhuisvesting op eigen terrein om de status van de school ook voor de toekomst te bestendigen. In het voorjaar van 2017 heeft Hogeschool Zuyd een aanbesteding gehouden, maar door oa. te hoge eisen is er geen opdracht verleend. In het najaar is een aangepaste aanbesteding gestart en naar verwachting zal begin 2018 een partij gecontracteerd kunnen worden om het plan te realiseren.

Voor dit grondexploitatiewetinitiatief is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd, aangezien de ontwikkelaar het gemeentelijk kostenverhaal inmiddels heeft voldaan (op basis van de op 22 februari 2017 ondertekende anterieure overeenkomst). Het voorziene risicobedrag voor het plan wordt ingeschat op nihil. De totale afronding en ingebruikname van de campus is voorzien in de zomer van 2020.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Campus Hotel Management School	0	51.688	51.688	0	0



4.3.5 ZORGCENTRUM CAMPAGNE

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



Actualisatie 2017

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

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Zorgcentrum Campagne	0	23.228	23.228	0	0

4.3.6 RESULTATEN

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Kommelkwartier - Klevarie	0	118.500	118.500	0	0
Lage Barakken 22	0	0	0	0	0
Wolder Hoeve Castermans	0	36.500	36.500	0	0
Campus Hotel Management School	0	51.688	51.688	0	0
Zorgcentrum Campagne	0	23.228	23.228	0	0
TOTAAL	0	229.916	229.916	0	0

4.4 Grondexploitatiewetinitiatieven zonder overeenkomst

4.4.1 ENCI TRANSFORMATIEZONE

Korte beschrijving

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

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

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

Dit plan Transformatiezone omvat het grondexploitatiewetinitiatief om te komen tot een anterieure overeenkomst en het vaststellen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 is de Deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI opgenomen (paragraaf 7.3.2). In deze paragraaf zijn de risico's opgenomen met betrekking tot het participeren van de gemeente in de Stichting (SOME).

Eén van de zaken die geregeld dienen te worden, is het in procedure brengen van een vernieuwd bestemmingsplan. Daarin krijgen de nieuw te realiseren functies in dit hele gebied een juridische status. Voordat de gemeente Maastricht het ontwerp bestemmingsplan in procedure brengt, dient de anterieure overeenkomst getekend te zijn ter dekking van de gemeentelijke kosten, het gemeentelijk kostenverhaal.

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

1. voldoet aan een correcte vertaling van de afspraken die gemaakt zijn in het PvT;
2. de toets bij de raad van State kan doorstaan;





3. een deugdelijk sturingsmiddel is voor een goede ruimtelijke ordening.

In 2016 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu de aanvraag gehonoreerd om gebruik te maken van de ruimere mogelijkheden die de Crisis- en Herstwet (CHw) biedt. Deze mogelijkheid, en een consultatie van externe deskundigen, leken zicht te bieden op afronding. Eind 2016 werd verwacht dat de anterieure overeenkomst en het ontwerp bestemmingsplan in het tweede kwartaal van 2017 voorgelegd zouden kunnen worden aan het college.

Actualisatie 2017

In 2017 bleek dat bij de vertaling van het Plan van Transformatie naar het juridisch kader van een (CHw) bestemmingsplan toch zaken verder uitgewerkt moesten worden, onder andere op het gebied van regelgeving, gemeentelijk beleid en verantwoordelijkheden. De afstemming hierover tussen partijen kost meer tijd dan verwacht. De verwachting is dat dit proces begin 2018 tot afronding komt, zodat het ontwerp bestemmingsplan in het tweede kwartaal van 2018 in procedure kan gaan.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Werkelijke kosten niet geheel verhaalbaar via gemeentelijk kostenverhaal.
2	Ontwerp Bestemmingsplan wordt niet in procedure genomen

Het reële risico voor ENCI Transformatiezone wordt op basis van de risicoanalyse ingeschat op € 37.500 + PM.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Reële risico inschatting	Toelichting
ENCI Transformatiezone	0	37.500 + PM	Relatie tussen dit plan en de deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI

4.4.2 MARIABERG - BIEDERMEIER

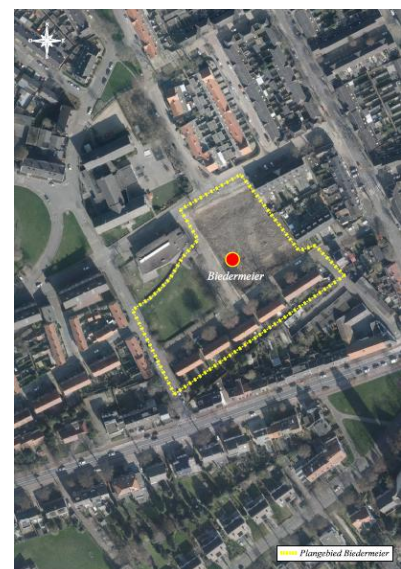
Korte beschrijving

Het plangebied Biedermeier in Marienberg grenst aan de achterzijde van de percelen aan de Tongerseweg (zuidzijde) en de Seringenstraat (westzijde), de Anjelierenstraat (noordzijde) en de achterzijde van de percelen aan de Ruttensingel/Ringovenweg (oostzijde). Het gebied bestaat wat betreft woningbouw vooral uit huurwoningen van Woonpunt.

In 2011/2012 startte Woonpunt met de planontwikkeling voor de herstructurering van Proosdijveld en met name het plangebied Biedermeier (gebied achter buurtcentrum).

Het plan zou gefaseerd worden uitgewerkt en uitgevoerd, waarbij er een splitsing was in twee delen (fase 1+2 en fase 3+4). Met een provinciale bijdrage van € 500.000 was het mogelijk een sluitend deelplan te ontwikkelen voor fase 1+2.

Dit deelplan betrof de sloop van 46 woningen en nieuwbouw van 41





woningen aan de achterzijde van het buurtcentrum. In de voorbereiding van haar plan heeft Woonpunt in 2014 de woningen aan de Orchideeënstraat gesloopt. Vervolgens is het project door Woonpunt on hold gezet.

Het braakliggend terrein aan de Orchideeënstraat is tijdelijk met gras ingezaaid in afwachting van ontwikkeling.

In november 2013 is er een intentieovereenkomst met Woonpunt gesloten om het kostenverhaal te verzekeren. De bijbehorende bijdrage is door Woonpunt voldaan.

Actualisatie 2017

In de herijking van de herstructurering eind 2016 is ook het plan Biedermeier opgenomen.

Met Woonpunt is afgesproken dat de planontwikkeling overeind blijft. De planuitwerking en planning zijn nader te bepalen door Woonpunt. Verwachting is dat Woonpunt zelf geen vervolg geeft aan het plan tot 2020. Wanneer het plan wel weer wordt opgepakt door Woonpunt volgt een nieuwe exploitatieovereenkomst en wordt bekeken of de subsidie van de provincie nog inzetbaar is. Deze blijft zo lang het mogelijk is gereserveerd.

Aangezien het plan on hold staat, volgt er geen verdere risicoanalyse.

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Reële risico inschatting	Toelichting
Marienberg - Biedermeier	0	0	Plan on hold

4.4.3 RESULTATEN

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Reële risico inschatting	Toelichting
ENCI Transformatiezone	0	37.500+PM	Relatie tussen dit plan en de deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI
Marienberg - Biedemeier	0	0	
TOTAAL	0	37.500 +PM	



4.5 Resultaten en conclusies

Grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Kommelkwartier - Klevarie	0	118.500	118.500	0	0
Lage Barakken 22	0	0	0	0	0
Wolder Hoeve Castermans	0	36.500	36.500	0	0
Campus Hotel Management School	0	51.688	51.688	0	0
Zorgcentrum Campagne	0	23.228	23.228	0	0
TOTAAL	0	229.916	229.916	0	0

Bij de grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst is het gemeentelijk kostenverhaal grotendeels ontvangen. Mede hierdoor is het risico voor het reële scenario van de initiatieven op nihil gesteld. Aangezien er ook geen gronduitgiftes aan de orde zijn, zijn er voor deze plannen geen worst en best case scenario doorgerekend. De benodigde weerstandscapaciteit voor de grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst is nihil.

Grondexploitatiewetinitiatieven zonder overeenkomst

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Reële risico inschatting	Toelichting
ENCI Transformatiezone	0	37.500+PM	Relatie tussen dit plan en de deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI
Mariaberg - Biedemeier	0	0	
TOTAAL	0	37.500 +PM	

Voor de grondexploitatiewetinitiatieven zonder overeenkomst is geen worst en best case scenario uitgewerkt. Het risico voor de grondexploitatiewetinitiatieven met overeenkomst is op basis van het resultaat van het reële scenario nihil. Het risico voor de grondexploitatiewetinitiatieven zonder overeenkomst is gelijk aan de reële risico inschatting en bedraagt € 37.500 + PM. Dit is tevens de benodigde weerstandscapaciteit voor de grondexploitatiewetinitiatieven.

De benodigde weerstandscapaciteit in de MPG 2016 bedroeg € 75.000 + PM. Deze is dus in de MPG 2017 gehalveerd. De oorzaak hiervan is te vinden in het plan Transformatiezone ENCI, waar met name de risico-inschatting voor het vaststellen van het bestemmingsplan aanzienlijk is afgenomen.



5. BOUWPROJECTEN

5.1 Inleiding

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

Per 01.01.2018 zijn er een vijftal onroerende zaken die als bouwproject zijn aangemerkt:

- Timmerfabriek
- Restauratie Stadhuis
- Sporthal Geusselt nieuwbouw
- Investeringsplan(nen) MECC
- Theater aan het Vrijthof

Het project Nieuwbouw Boulodrôme is per 31.12.2017 afgesloten en zal in de MPG 2018 niet meer worden opgenomen.

In dit hoofdstuk worden voor de risicoanalyse van de bouwprojecten:

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

5.2 Uitgangspunten

In de MPG 2017 is van de bouwprojecten een geactualiseerde risicoanalyse opgesteld.

Voor deze projecten is in het kader van de MPG een risicoanalyse opgesteld waarin de project specifieke risico's benoemd en gekwantificeerd zijn. Voor de risicoanalyse van de bouwprojecten worden dezelfde stappen doorlopen als bij de risicoanalyse van de bouwgrond in exploitatie (BIE, zie hoofdstuk 3).

Voor de bouwprojecten worden geen drie scenario's doorgerekend, zoals dit bij de BIE is gedaan. De reden hiervoor is dat er voor de bouwprojecten minder makkelijk generieke parameters te definiëren zijn dan bij de BIE. Ook voor de opbrengsten van bouwprojecten zijn reeds afspraken vastgelegd (o.a. subsidies, gemeentelijke bijdragen, bijdragen uit andere projecten, lange termijn huurcontracten), waardoor rente, indexering, maar ook vertraging van de opbrengsten niet meer van toepassing is.

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



5.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten

5.3.1 TIMMERFABRIEK

Korte beschrijving

In het plangebied Timmerfabriek aan de Boschstraat 5-7 wordt in de voormalige Sphinxpanden een cultureel cluster gevormd. In oktober 2014 heeft de gemeenteraad een gewijzigd plan voor de Timmerfabriek vastgesteld waarbij naast de ongewijzigde huisvesting van filmhuis



Lumière en Bureau Europa ook een grote popvoorziening toegevoegd wordt en de vestiging van Toneelgroep Maastricht in het plangebied vervalt. Het totale beschikbare krediet bedraagt volgens dit raadsbesluit € 27,7 mln. In 2016 is door het college aanvullend € 1,7 mln. budget beschikbaar middels al vastgesteld beleid (verlaging rentepercentage) en re-allocering van bestaande middelen voor het project. Daarnaast maken de exploitatiebudgetten durende de planvorming tot aan het moment van activering- net als de tijdelijke exploitatie- deel uit van het project.

Na de zomer 2016 heeft de oplevering en ingebruikname van filmhuis Lumière plaatsgevonden en is het voorterrein opnieuw ingericht. Ook is in 2016 de definitieve beschikking van de EFRO-subsidie afgegeven.

Actualisatie 2017

In 2017 heeft filmhuis Lumière stevig voet aan de grond gekregen op hun nieuwe plek. De bezoekersaantallen van zowel het filmhuis als de horeca zijn zeer positief te noemen.

De culturele partners in het gebied vinden elkaar steeds beter, getuige niet enkel het festival Docfest dat er in september voor de 2^e keer plaatsvond, maar ook het literair festival Words on fire.

In 2017 heeft de aanbesteding van de bouw van de Muziekgieterij en Bureau Europa plaatsgevonden, welke pas in een 2^e ronde succesvol bleek. Om opdracht te kunnen verstrekken zijn opnieuw bezuinigingen aan de orde geweest, die voornamelijk in afwerkingsniveaus gezocht zijn; de functionaliteit is zoveel mogelijk buiten schot gebleven. Ondanks de extra bezuinigingen is een extra budget benodigd voor de (ver)bouw. In juli 2017 heeft het college besloten € 950.000 extra budget vast te stellen middels een re-allocering van bestaande middelen en een beperkte huurverhoging (na een ingroeiperiode) als gevolg van het vergroten van het poppodium. Voorafgaand aan de opdrachtverstrekking met de aannemer zijn de huurovereenkomst vastgesteld en afspraken gemaakt over het inrichtingsbudget en de besteding ervan.

Door de extra periode van aanbesteden zijn enkele maanden vertraging opgelopen in de oplevering van dit projectonderdeel. De bouw van de Muziekgieterij is in september 2017 gestart en zal naar verwachting in december 2018 opgeleverd worden. Na een periode van inrichten en inregelen door de Muziekgieterij zal de programmering naar verwachting vanaf voorjaar 2019 gaan draaien.



De verbouwing van de ruimten van Bureau Europa zal in mei t/m augustus plaatsvinden waardoor Bureau Europa vanaf het nieuwe culturele seizoen 2018 in haar aangepaste pand kan starten. De aanpassingen concentreren zich op akoestiek en temperatuur.

Door de vertraagde uitvoering van de (ver)bouw van de Muziekgieterij is de afwikkelingstermijn van de subsidie van het Regiofonds in het gedrang gekomen. Een verzoek om uitstel van de einddatum is gehonoreerd waardoor verwacht wordt dat bij de einddatum (medio 2019) voldoende kosten gemaakt zijn zodat er geen sprake is van een korting op de subsidie.

De International Student Club Kaleido heeft medio 2016 een doorstart gemaakt. Nadat Universiteit Maastricht de projectleiding naar zich toe trok, is gezocht naar een invulling gericht op ontmoeting, kennis uitwisselen en inhoudelijk culturele programmering gecombineerd met traditionele studentenactiviteiten. Kaleido is nog in pilotfase en vormt nu verder haar plannen voor een uitwerking in structurele vorm. Definitieve besluitvorming over vorm, inhoud en voorwaarden van de International Student Club zal bestuurlijk verankerd worden door zowel gemeente als UM. In een uitiem geval kan dat resulteren in een no-go.

Bij een go-besluit is de investering aan beide zijden (gemeente als UM) financieel verankerd. Van realisatie kan sprake zijn ná oplevering van de Muziekgieterij.

In 2016 hebben zich ontwikkelingen inzake het eigenbouwerschap voorgedaan. De gemeente Maastricht is inzake het plandeel Muziekgieterij door de belastingdienst als eigenbouwer aangemerkt. Hiervoor zijn reeds enkele maatregelen opgenomen, zie paragraaf 2.5.2.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Standaard bouwrisico's
2	Tekort inrichtingsbudget Muziekgieterij
3	Achterstallig onderhoud Timmerfabriek
4	Budget apparaatskosten te weinig
5	Aanpassingen in fundering MG remisegebouw a.g.v. archeologie

De risicoanalyse laat een totaalbedrag van € 1.325.000 + PM zien..

Het besluit van de gemeenteraad om het voorterrein van de Timmerfabriek aan te passen zodat de toegankelijkheid voor mindervaliden verbetert, valt buiten de scope van het project. De financiële middelen hiervoor worden via een separaat raadsbesluit gevoteerd.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2017	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Timmerfabriek	0	11.565.551	11.565.551	1.325.000 + PM	0



5.3.2 RESTAURATIE STADHUIS

Korte beschrijving

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

De (in 2013 op basis van subsidie gestarte) werkzaamheden aan wandtapijten, de gewelfschildering boven het balkon, het herstel van de vloer in de hal en een proefrestauratie van een goudleerpaneel zijn in 2014 afgerond. Ook is in 2014 de planvorming omtrent de restauratie en het toekomstig gebruik van het Stadhuis afgerond. Uit aanvullend onderzoek is destijds gebleken dat herstel van de balkkoppen van de tweede verdiepingvloer op korte termijn noodzakelijk was.



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

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

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

De restauratie van het verdere interieur zoals gewelfschilderingen hal, goudleerbehang, het publiekstoegankelijk maken van begane grond en vernieuwen huidige inventaris waren, mede in relatie tot de destijds beschikbare financiële middelen, in eerste instantie niet verder opgepakt en vielen buiten de scope van het project.

Vanaf 1 maart 2016 tot 1 mei 2017 is het college tijdelijk verbleven in het pand Batterijstraat 48.

Begin 2016 heeft de aanbesteding van de bouwkundige werkzaamheden plaatsgevonden. Hierbij is gebleken dat er een aanzienlijke overschrijding was van het geraamde budget.

Op 23 februari 2016 heeft het College besloten om deze overschrijding te activeren en te dekken middels de huurverhoging als gevolg van het herstellen van de balkkoppen. Dit is mogelijk omdat vanaf 2016 de interne rekenrente naar beneden is bijgesteld van 5,8% naar 3,5% en door middel van het aanpassen van de afschrijvingstermijn van 20 jaar naar 40 jaar, conform de nieuwe Financiële



Verordening. Zodoende ontstond er een extra dekking van € 1,2 mln, waardoor het geactualiseerde totale beschikbare budget uitkomt op € 6,8 mln.

Vervolgens is de bouwkundig aannemer in april 2016 gestart met de werkzaamheden en de installatietechnische aannemer in mei.

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

Daarnaast is € 0,5 mln. gereserveerd voor restauratie van goudleer, schouwstukken, gewelfschildering en het Gerechtigheidspaneel (vereiste cofinanciering). Voor dit doel is in oktober 2016 een subsidieaanvraag ingediend bij de Provincie Limburg. Pas indien een subsidiebeschikking wordt afgegeven zullen deze restauratiewerkzaamheden worden aanbesteed en uitgevoerd (naar verwachting in 2017 en 2018). Deze restauratie van de kunst interieur zal als een separaat project worden beschouwd.

Actualisatie 2017

Balkkoppen

De bouwkundige oplevering van het herstel van de balkkoppen, de installatietechnische en aanvullende werkzaamheden heeft in april 2017 plaats gevonden.

De ingebruikname van het stadhuis vond plaats op 1 mei 2017, gevolgd door een officiële opening op 7 mei 2017.

Bij het opmaken van de stand van zaken met betrekking tot het meer- en minderwerk bleek dat (zoals al in 2016 werd verwacht) de in het bestek opgenomen stelposten en verrekenposten te ruim waren ingeschat. Een groot deel van het budget voor de aanvullende werkzaamheden is dan ook niet aangesproken, omdat deze aanvullende werkzaamheden binnen de oorspronkelijke opdracht van de aannemers zijn uitgevoerd. In december 2017 is de raad door het college geïnformeerd over de (financiële) stand van zaken met betrekking tot de restauratie van het Stadhuis. Het voorlopig positief resultaat van afgerond bijna € 0,8 mln. zal pas definitief worden over ruim een jaar als ook de werkzaamheden aan de interieuronderdelen (Kunst) zijn afgerond. Momenteel worden nog enkele werkzaamheden opgepakt, die begin 2018 zullen worden afgerond. Het plan balkkoppen zal dan eind 2018 worden afgesloten.

Toprisico's

Omschrijving risico

- | |
|---|
| 1 Vanwege gebruikersklachten worden nog aanpassingen aan installaties en bouwkundige onderdelen verwacht |
|---|

Het totale risico voor het plan Restauratie Stadhuis – balkkoppen op basis van de risicoanalyse bedraagt € 350.000.

Kunst

Voor wat betreft de restauratie van goudleer, schouwstukken, gewelfschildering en het Gerechtigheidspaneel, is inmiddels een geactualiseerde begroting van de restauratie kunst interieur vastgesteld.



Inmiddels hebben de aanbestedingen van goudleer, schouwstukken en gewelfschildering plaats gevonden en is de uitvoering van de restauratie van goudleer en schouwstukken gestart in 2017. Deze zullen begin 2018 gereed zijn. De uitvoering van de restauratie van de gewelfschildering zal eind 2017 starten. Naar verwachting zullen deze werkzaamheden eind 2018/begin 2019 worden afgerond. Het in bruikleen gegeven Gerechtigheidspaneel zal naar verwachting pas eind 2018 worden aanbesteed, waarna de restauratie in 2019 zal plaats vinden.

In de risicoanalyse is een aantal risico's opgenomen die rechtstreeks het gevolg zijn van de nog uit te voeren werkzaamheden in het kader van de restauratie kunst interieur in het Stadhuis.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Tegenvallende aanbestedingen
2	Planning
3	Apparaatskosten

Het totale risico voor het plan Restauratie Stadhuis – Kunst op basis van de risicoanalyse bedraagt € 60.000 + PM..

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2017	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Restauratie Stadhuis - Balkkoppen	0	890.610	890.610	350.000	0
Restauratie Stadhuis - Kunst	0	1.128.393	1.128.393	60.000 +PM	0

5.3.3 SPORTHAL GEUSSELT NIEUWBOUW

Korte beschrijving

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

Hiertoe is op 18.02.2014 het functioneel programma van eisen – rekening houdend met de nieuwe taken van de gemeente in het kader van de Wmo 2015 middels de toevoeging van een fysio/fitnessvoorziening - inclusief het bijbehorend budget voor de nieuwbouw van de sporthal Geusselt vastgesteld. De investeringskosten op basis van de economische meest voordeling inschrijving laten een overschrijding zien waarna begin januari 2016 de gemeenteraad alsnog een aanvullend budget beschikbaar heeft gesteld.





Het bestemmingsplan is in 2015 vastgesteld en de Omgevingsvergunning is eind 2015 verstrekt. De aannemer is op 1 maart 2016 gestart met de bouwwerkzaamheden.

Actualisatie 2017

Medio 2017 is de sporthal opgeleverd en in gebruik genomen. In september heeft de officiële opening voor de gebruikers plaatsgevonden.

Eind 2017 / begin 2018 worden nog enkele (oplever)punten opgepakt, waarna de financiële afronding kan plaatsvinden. Aangezien voor deze laatste punten voldoende budget is gereserveerd, is geen aparte risicoanalyse meer uitgevoerd voor dit project. Het project wordt in de loop van 2018 afgesloten en zal binnen het vastgestelde budget worden gerealiseerd.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2017	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Sporthal Geusselt	0	316.324	316.324	0	0

5.3.4 NIEUWBOUW BOULODRÔME

Korte beschrijving

In 2014 is de bestuurlijke opdracht gegeven voor de locatiekeuze voor de realisatie van een Boulodrôme in de gemeente Maastricht. Begin 2015 is de keuze vastgesteld om een Boulodrôme te bouwen op de locatie Geusselt, de voormalige terreinen 'Klein Geusselt'. Hiervoor is tevens een krediet beschikbaar gesteld. Eind 2015 is vastgesteld dat er een E-neutrale Boulodrôme moet komen met 12 volwaardige banen.



In mei 2016 is extra krediet vastgesteld, waarna eind 2016 de aanbesteding heeft plaatsgevonden. Bij deze aanbesteding zijn geen geldige inschrijvingen gedaan. Na overleg van Inkoop & Aanbesteding zijn de onderhandelingen met één aannemer opgestart, waarna deze in april 2017 is gestart met de bouw. Eind 2017 is de Boulodrôme opgeleverd en in gebruik genomen. Nog enkele werkzaamheden (opleverpunten) worden begin 2018 uitgevoerd, waarna de eindafrekening zal plaatsvinden.

Het project is per 31.12.2017 financieel afgesloten en vanaf 1 januari 2018 loopt de Boulodrôme mee in de exploitatie van Vastgoed.



5.3.5 MECC INVESTERINGSPLAN

Korte beschrijving

Om een duurzame exploitatie van het MECC (zie ook paragraaf 8.4.5.1) voor lange termijn mogelijk te maken, heeft de gemeente in 2015 het private deel van het MECC-vastgoed overgenomen van Annexum en is zij daarmee nu eigenaar van het volledige complex. Met de volledige overname van zowel het vastgoed als de exploitatie ligt het risico 100% bij de gemeente en is de continuïteit van de bedrijfsvoering van het MECC maximaal geborgd. Met deze



overname ontstaat investeringsruimte voor het MECC. Die financiële ruimte (becijferd op € 15 mln.) wordt onder meer ingezet voor noodzakelijke verbeteringen en om toekomstgericht te kunnen investeren in de accommodatie en deze aan te laten sluiten bij de ontwikkeling van de Brightlands Maastricht Health Campus (BL-MHC). Hard nodig, omdat het gebouw gedateerd raakt in gebruik en aantrekkelijkheid. MECC heeft in de loop der tijd een goede (inter)nationale positie verworven met name in de markt voor congressen en beurzen. Dit segment staat wereldwijd op een hoog professioneel niveau en stelt passende eisen aan de venue en stad. Naast “state of the art” auditoria die zijn voorzien van de laatste ontwikkelingen op het gebied van comfort, licht en geluid voor plenaire bijeenkomsten van 500 tot 3000 pax, is ook het klimaat, the look and feel van het gehele complex incl. horecaruimtes en break-out ruimtes / vergaderzalen noodzakelijk. Het MECC voldoet op onderdelen niet meer aan het gewenste niveau van congresorganisatoren. Hierdoor worden pitches met bijv. Amsterdam, Rotterdam en Den Haag maar ook met Glasgow en Gotenburg verloren, omdat deze venues door recente investeringen wel op het gewenste niveau verkeren. Om deze positie te behouden en te versterken zijn een aantal investeringen noodzakelijk.

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

De eerste contouren van het beoogde plan zijn onder regie van het MECC en de gemeente Maastricht opgesteld, resulterend in een Investeringsprogramma op hoofdlijnen. Uit die eerste uitwerking is gebleken dat, naast het up to date maken van de accommodatie, er voldoende kansen zijn om nieuwe klanten naar het MECC te halen, op voorwaarde dat de accommodatie op onderdelen ook uitgebreid zal worden. Daarmee kan ook een veel betere aanhaling op BL-MHC gecreëerd worden door aan het Forumplein een meetingpoint voor gebied en campus te ontwikkelen. Eind 2015 heeft het College het Investeringsprogramma op hoofdlijnen vastgesteld, bestaande uit 6 programma-onderdelen, met daarin tevens begrepen een set maatregelen die voortvloeien uit afspraken met de TEFAP-organisatie als eerste prioriteit. De totale benodigde investering werd op basis van die eerste verkenningen geschat op ca. € 27,2 mln. (prijsniveau 2015).

Onderstaand schema geeft gerubriceerd inzicht in de betreffende programma-onderdelen en geeft tevens de prioriteit van uitvoering aan. Prioritering is om twee redenen nodig: Enerzijds omdat de



maatregelen maar in een beperkte periode van het jaar uitgevoerd kunnen worden en er daarom meerdere jaren nodig zijn. Anderzijds om op die wijze een extra risicodekking voor tegenvallers in te bouwen. Het accent op primaire prioriteiten heeft immers financiële gevolgen voor secundaire keuzes en kan dus leiden tot het niet volledig realiseren van het nu beoogde programma. In de derde kolom is tot slot de status/fase aangegeven.

Actualisatie 2017

TEFAF eisen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbinden Expo Foyer-Zuidhal ▪ Parkeervoorziening pieken (P9) ▪ Opwaarderen entree P3/P4 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Uitgevoerd in 2016 ▪ Uitgevoerd in 2016 ▪ In uitvoering, gereed per februari 2018
Uitbreiden en vernieuwen congresdeel	Auditorium; revitaliseren Foyer; Expo-foyer; multimedia; "look & feel"	DO-fase
Brightlands Meeting Point, nieuwbouw aan Forumplein	Nieuwbouw en uitbreiding expofoyer, vergaderfaciliteiten Horeca en commerciële ruimtes aan Forumplein; breakout rooms (ca. 2.000 m2)	DO-fase
Revitaliseren Forumpassage groeivariant	Commerciële ruimtes vervangen en flexibel maken in gebruik en afmeting; verplaatsen trap naar P3 / "look & feel"	DO-fase
Verbeteren look & feel hallen	Eigentijds maken	DO-fase
Signing MECC (en BL-MHC)	Ledwalls aan Forumplein en Kennedysingel	DO-fase

De eerste richtinggevende verkenning voor een investeringsprogramma uit 2015 vormde de basis voor de nauwe samenwerking tussen MECC en de gemeente. Het 1^e resultaat daarvan is neergelegd in het "*Programma van Eisen Investeringsprogramma MECC Maastricht d.d. 1 juli 2016*". Dat document, bestaande uit hoofdzakelijk technische en functionele eisen, vormde samen met het taakstellend budget ad € 27,2 mln. (prijspeil 2015), een richtinggevende onderlegger voor de concrete ontwerpfase. Die fase kon starten, nadat de daartoe gevolgde niet-openbare Europese aanbesteding eind 2016 succesvol kon worden afgerond, resulterend in de gunning van de opdracht aan een ontwerpteam onder leiding van architectenbureau Cepezed.

Het intensieve ontwerpproces heeft in mei 2017 geresulteerd in de vaststelling van een Voorlopig Ontwerp, zijnde de eerste uitwerking van de verbouw-/nieuwbouwonderdelen van het Investeringsplan. Het College heeft ingestemd met die uitwerking, ondanks de spanning die op dat moment bestond in relatie tot het bouwbudget. De wetenschap dat er mogelijkheden ('ventielen') zijn voor het opheffen van de risico's en budgettaire spanning (de programma-onderdelen 5 en 6), waardoor het eerder vastgestelde budget onverminderd taakstellend kan blijven, gaf voldoende comfort om het Voorlopig Ontwerp vast te stellen en de raad te vragen het krediet definitief te voteren. Met dat besluit kon een begin worden gemaakt met de fase die moet leiden tot de opstelling en vaststelling van een Definitief Ontwerp (DO).

In de maanden daarna is het VO verder uitgewerkt tot een concept-DO. Dat proces heeft geleid tot ontwerpkeuzes die eind 2017 aan het College zijn voorgelegd. Door middel van planbezuinigingen en financiële afspraken met MECC Maastricht BV kon het initieel gestegen bouwkostentekort opnieuw terug worden gebracht naar het niveau ten tijde van het in mei jl. vastgestelde Voorlopig Ontwerp. Net



als in de VO-fase blijven daarbij voldoende mogelijkheden ('ventielen') beschikbaar voor het opheffen van genoemde budgettaire spanning.

Op basis van de door het College geaccordeerde ontwerpkeuzes en afspraken met MECC Maastricht BV wordt het concept DO eind 2017/begin 2018 voltooid, en zal (parallel daaraan gestart worden met de besteksfase.

De kwalitatieve upgradering van het entree- en parkeergebied P3/P4 maakt deel uit van de afspraken met de TEFAF-organisatie. De inzet was en is om de herinrichting van dat gebied nog vóór TEFAF 2018 gereed te hebben. Daarom is met instemming van het College voor dat onderdeel een versneld ontwerpproces uitgevoerd, wat erin heeft geresulteerd dat de betreffende werkzaamheden - na een succesvolle aanbesteding en dito onderhandeling met Annexum (namens de eigenaar van P3) op 11 september jl. konden worden gestart. Ultimo 2017 heeft de uitzonderlijk grote hoeveelheid neerslag tot vertraging in de uitvoering geleid, maar wanneer de weersomstandigheden verder niet tegen zitten kan het gebied naar verwachting in de loop van februari a.s. weer in gebruik worden genomen.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Meerwerk tijdens uitvoering
2	Aanbestedingsresultaten vallen tegen cq duurder uit dan verwacht:
3	Scope kan niet binnen budget gerealiseerd worden. Dit als gevolg van eisen gebruiker, maar ook eisen Welstand, brandweer etc
4	De bestaande situatie van de bouw wijkt in werkelijkheid af van wat is gedocumenteerd.
5	Door architect opgestelde uitvoeringsplanning blijkt niet haalbaar.

Het totale risico voor het plan MECC Investeringsplan bedraagt op basis van de risicoanalyse € 3.384.750 + PM. Dit risicobedrag is exclusief het tekort waarvoor de 'ventielen' als achtervang dienen.

De totale risicoreservering bedraagt € 3.384.750. Indien en voor zover deze risico's voor de aanbesteding / gunning manifest worden, worden de "ventielen" niet gegund en dient mogelijk aanvullend bezuinigd te worden, dan wel aanvullend budget beschikbaar gesteld te worden.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2017	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reël scenario resultaat (CW)
MECC Investeringsplan	0	33.797.039	33.797.039	3.384.750	0



5.3.6 THEATER AAN HET VRIJTHOF

Korte beschrijving

In 2015 is door het college het principe besluit genomen de noodzakelijke modernisering van het Theater aan het Vrijthof op te starten en uit te voeren.

De haalbaarheid werd onderzocht en in juli 2016 heeft het college vervolgens ingestemd met start van voorbereiding en realisatie van het onderhoud toneeltechniek, artiestenvoorzieningen en publieksvoorzieningen (fase 1) en de verdere uitwerking en voorbereiding ter verbetering van de akoestiek van de Papyruszaal en de DSM zaal (fase 2). De totale investering werd hiermee geraamd op € 5,0 mln. excl. Btw. Het collegebesluit werd genomen onder de voorwaarde van cofinanciering voor 50% (€ 2,5 mln.) van de benodigde middelen, het gemeentelijk deel werd daarmee door de raad goedgekeurd.



Omdat alleen de kosten van fase 1 geheel uit eigen middelen konden worden gedekt, is medio 2016 voorgesteld de voorbereiding en realisatie van het project in fasen op te knippen.

In juni 2017 werd duidelijk dat de mogelijke bijdrage van de provincie maximaal € 1,6 mln. zou bedragen, in plaats van de benodigde cofinanciering ad € 2,5 mln. Het college stemde daarom eind juli 2017 in om de ontbrekende dekkingsmiddelen ad € 0,9 mln. ten laste van het MJIP te brengen.

Medio augustus 2017 werd duidelijk dat de brandwand tussen zaal en podium zou kunnen vervallen als gevolg van een herziening in het brandveiligheidsconcept van het gebouw, een unieke kans ter verbetering van de akoestiek in de zaal. Tevens werd aanvullend onderzoek verricht naar de staat van de gebouwinstallaties, verband houdend met het (snel) toenemend aantal klachten over gebreken aan luchtbehandeling- en koelinstallaties. Geadviseerd werd deze installaties gelijktijdig te vervangen met de realisatie van fase 2. Eind september werd verder duidelijk dat ook de toezegging van de provinciale subsidie (€ 1,6 mln.) onzeker was geworden, e.e.a. als gevolg van de door de provincie aan de gemeente Maastricht daartoe gestelde voorwaarden. Naar aanleiding van deze ontwikkelingen is het college medio november 2017 akkoord gegaan met beide scope changes alsmede met het instellen van een achtervang ter hoogte van het bedrag van de ontstane onzekere provinciale subsidie. Dekking hiervoor werd gevonden door aanvullende activering op de begroting van theater en extra dekking vanuit de meerjaren onderhoudsvoorziening. Het totale actuele beschikbare projectbudget na bovengenoemde bijstellingen bedraagt daarmee € 6,4 mln. excl. BTW.

Doorkijk 2018

Fase 1 artiesten-, toiletvoorzieningen en toneeltechniek

De aanbesteding van fase 1 heeft einde Q2-2017 plaatsgevonden. De oplevering hiervan heeft plaatsgevonden in oktober 2017. Naar huidige verwachting blijven de totale kosten voor fase 1 en onder het projectbudget. Het budgetoverschot zal/kan worden toegekend aan fase 2.

Fase 2 Akoestiek Papyruszaal en aanpassingen DSM Zaal



Parallel aan de realisatie van fase 1 heeft in nauwe samenspraak met gebruikers en het theater een uitwerking plaatsgevonden van het programma van eisen akoestiek voor fase 2 (Papyruszaal en DSM zaal). Vermelde scope changes zijn integraal opgenomen in dit programma van eisen.

Tevens werd ten behoeve van de uitwerking van het programma van eisen van de DSM zaal nader onderzoek verricht naar uitbreidingsmogelijkheden van de DSM zaal. Hieruit bleek dat aanpassing aan de DSM zaal, zonder de zaal te vergroten, niet het gewenste eindresultaat voor gebruik door PZN zou opleveren.

In afwachting van nadere besluitvorming betreffende de DSM zaal werd besloten om alleen de aanpassingen in de papyruszaal aan te besteden in hoofdaanneming in de vorm van een Design & Built en een taakstellend budget. De publicatie van deze tender resulteerde niet tot inschrijvingen. Daaropvolgend werd begin januari 2018 een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande aankondiging opgestart met een mogelijke kandidaat. Deze kandidaat gaf op 29 januari 2018 echter plots te kennen zich terug te trekken uit de onderhandelingen. Op 6 februari 2018 werd een nieuwe onderhandelingsprocedure gestart met een andere partij, welke een binnen budget passende inschrijving heeft gedaan waarna gunning heeft plaatsgevonden op 27 februari 2018.

De oplevering van fase 2 is voorzien op 4 oktober 2018. Hoewel dit vooralsnog het streven is, kan dit mogelijk niet meer 100% worden gegarandeerd als gevolg van tijdverlies in het aanbestedingsproces. Het is daarom niet geheel uit te sluiten dat er noodgedwongen een knip aangebracht dient te worden in de realisatieperiode. De raad zal zo spoedig mogelijk over de uitkomst van dit proces worden geïnformeerd.

In de risicoanalyse die is gemaakt zijn een aantal onzekerheden naar voren gekomen ten aanzien het nog uit te werken ontwerp van de theater- en gebouwgebonden technische installaties. Tijdens de uitvoering fase 1 bleek daarnaast dat de huidige toestand van gebouw en installaties afweek van de as built gegevens, wat voor verrassingen tijdens de planuitwerking kan zorgen. Een nulmeting zal meer duidelijkheid moeten brengen. Onderstaand zijn de toprisico's weergegeven voor fase 2.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Onvoorzien a.g.v. afwijkingen in bestaande situatie
2	Escalatie technische installaties a.g.v. akoestische eisen
3	Noodgedwongen gefaseerde realisatie

Het totale risico voor de realisatie van fase 2 bedraagt op basis van de huidige risicoanalyse € 570.000.

Samenvatting

	boekwaarde 31.12.2017	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reëel scenario resultaat (CW)
Theater a/h Vrijthof	0	5.052.570	5.052.570	570.000	0



5.4 Resultaten en conclusies

	boekwaarde 31.12.2017	nog te maken kosten	nog te ontvangen opbrengsten	Risico reële scenario	Reël scenario resultaat (CW)
Timmerfabriek	0	11.565.551	11.565.551	1.325.000 + PM	0
Restauratie Stadhuis balkkoppen	0	890.611	890.611	0	0
Restauratie Stadhuis Kunst	0	1.128.393	1.128.393	310.000 + PM	
Sporthal Geusselt	0	316.324	316.324	0	0
Nieuwbouw Boulodrôme	0	0	0	0	0
MECC Investeringsplan	0	33.797.039	33.797.039	3.384.750 +PM	0
Theater a/h Vrijthof		5.052.570	5.052.570	570.000	
TOTAAL	0	52.750.488	52.750.488	5.589.750 +PM	0

Net als in de MPG 2016, is in de MPG 2017 voor de bouwprojecten geen best en worst case scenario doorgerekend en is ook geen benodigde weerstandscapaciteit bepaald. De benodigde weerstandscapaciteit voor de bouwprojecten is gelijk aan het resultaat van het reële scenario en dit is per 31.12.2017 – evenals in de MPG 2016 - bepaald op nihil.

Dit bedrag wordt meegenomen voor het bepalen van de totale benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties en het weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 9).

Voor het plan Investeringsplan MECC is aangegeven dat indien deze risico's voor de aanbesteding / gunning manifest worden, worden de "ventielen" niet gegund en dient mogelijk aanvullend bezuinigd te worden, dan wel aanvullend budget beschikbaar gesteld te worden.

In deze MPG zijn per 01.01.2018 vijf bouwprojecten actief, waarvan het financieel kader is vastgesteld. Voor het bouwproject MECC Investeringsplan zal in 2018 nog nadere besluitvorming plaatsvinden in het kader van het vaststellen van het definitieve budget met prijspeil einde werk (begin 2021) en de mogelijke ontwerpconsequenties is relatie tot het budget.

Op basis van de risicoanalyses en ontwikkelingen van het afgelopen jaar zijn toch een aantal trends en aandachtspunten voor de bouwprojecten te benoemen:

1. Aanbestedingsrisico
2. Mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en apparaatskosten
3. Te krappe raming post onvoorzien
4. Wijziging wet en regelgeving gelegenheid tot sportbeoefening, zie ook paragraaf 2.5.3
5. Eigenbouwerschap, zie ook paragraaf 2.5.2.

Ad 1 Aanbestedingsrisico

Nu de crisis ten einde is en de economie weer floreert, is dit zeker ook merkbaar voor de huidige bouwmarkt. Inmiddels is in de bouw reeds te spreken over een overspannen markt. De eerste tekenen waren al gegeven bij de inschrijvingsbedragen van de aanbestedingen in 2015/2016. Waren de inschrijvingen de voorgaande jaren vaak (aanzienlijk) lager dan de ramingen, vanaf 2015 is hierin een kentering gekomen. Zo waren in 2015 de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) van de sporthal en de bouwkundige werkzaamheden van het Stadhuis aanzienlijk hoger dan de ramingen, ondanks de opgestelde ramingen voor aanvang van de aanbestedingen door externe bureaus. Hierbij



maken markteffecten en –verhoudingen geen onderdeel uit van een kostenraming. Dit was al een teken dat de markt (redelijk)verzadigd is. Het inschakelen van externe bureaus gaf hier blijkbaar niet voldoende borging.

Naar aanleiding hiervan zijn in 2016 een aantal aanbestedingen opgestart (boulodrôme en Timmerfabriek, onderdeel Muziekgieterij) waarbij gewerkt is met een zogenaamd plafondbedrag. Dit heeft echter geleid tot geen enkele inschrijving voor het project boulodrôme en geen geldige inschrijving voor de Muziekgieterij begin 2017 (inschrijving boven het plafondbedrag).

Ook de tweede fase van het Theater aan het Vrijthof, die eind 2017 is aanbesteed middels een tender, resulteerde niet tot inschrijvingen.

Nu in de huidige praktijk, ondanks de nodige maatregelen die reeds genomen zijn, er al diverse aanbestedingen zijn gedaan zonder (geldige) inschrijving, geeft dit aanvullend reden tot zorg voor de aanbesteding van de MECC-verbouwing die in het najaar van 2018 wordt gestart.

Begin 2017 is een extern bouwkundig adviseur ingeschakeld voor het toetsen van de kostenramingen die door de architect worden opgesteld. Deze bouwkundig adviseur brengt daarnaast ook zijn expertise in met betrekking tot aanbestedingen. Vooruitlopend op de aanbesteding wordt in april 2018 met een selectiefase gestart, waarbij tevens een eerste peiling plaatsvindt inzake de belangstelling voor dit werk. Afhankelijk van de resultaten van deze selectiefase, worden er momenteel al verschillende mogelijke scenario's nader uitgewerkt.

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

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

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

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

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

Ad 3 te krappe raming post onvoorzien

Het valt op dat in een aantal projecten de post onvoorzien de sluitpost is bij het opstellen van de raming. Hierdoor wordt deze post onvoorzien vaak te krap begroot. Ook de bepaling en vaststelling van de budgetten voordat er een kostenraming is opgesteld, werkt dit in de hand.

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



Ad 4 wijziging wet en regelgeving gelegenheid tot sportbeoefening

Middels het zogenaamde Sportbesluit hebben exploitanten die tegen betaling van een gebruikersvergoeding een sportaccommodatie ter beschikking stellen, het recht op aftrek van de BTW die drukt op alle kosten, zowel de investeringskosten als de exploitatiekosten, zie ook paragraaf 2.5.3. De gemeente Maastricht maakt momenteel gebruik van dit recht, zoals bij de nieuwbouw van het Geusseltbad, de bouldrôme en de Sporthal Geusselt, maar ook bij de exploitatie van deze en andere sportaccommodaties.

Door de wijziging met ingang van 2019 kan de gemeente het Sportbesluit niet meer toepassen en bestaat er in beginsel geen BTW-aftrek meer voor de sportaccommodatie.

Deze wijziging heeft zowel financiële gevolgen voor de nieuwe investeringen in sportaccommodaties, zoals de Sporthal De Heeg, als de bestaande sportaccommodaties.

De nieuwe investeringen in sportaccommodaties en de exploitatielasten zullen tot maximaal 21% hoger worden, aangezien er geen BTW-aftrek meer mogelijk is.

Bij de wijziging van de sportvrijstelling komt er wel een overgangsregeling voor bestaande situaties (zoals de sporthal, de bouldrôme, maar ook het Geusseltbad). Zo is er het voornemen om gemeenten te compenseren voor de btw-schade die zij zullen lopen als gevolg van de verruimde sportvrijstelling. Het is echter nog niet bekend op welke wijze de compensatie zal plaatsvinden.

Momenteel is er bij de bouwprojecten nog geen rekening gehouden met een mogelijke wetswijziging hieromtrent. Echter in 2018, als de overgangsregeling en de compensatie bekend zullen zijn, zal er een inschatting worden gemaakt wat de 'restschade' voor de gemeente zal bedragen.

Ad 5 Eigenbouwerschap

In paragraaf 2.5.2. is het eigenbouwerschap toegelicht. In deze paragraaf is aangegeven dat in overleg met de fiscaal adviseur van de gemeente, geconcludeerd is dat de gemeente inzake de volgende plannen als eigenbouwer wordt aangemerkt:

- Timmerfabriek – plandeel Muziekgieterij;
- Investeringsplan MECC
- Theater aan het Vrijthof

Voor de Muziekgieterij zijn in het bestek reeds maatregelen opgenomen. Het Investeringsplan MECC bevindt zich in 2018 in de besteksfase en hierbij zullen reeds bij de voorselectie maatregelen worden opgenomen in de selectieleidraad.

De verder te nemen maatregelen, evenals de consequenties voor de organisatie en de acties die hierbij genomen moeten worden, zullen worden opgenomen in de op te stellen notitie die naar verwachting in 2018 zal worden voorgelegd aan het Directieteam.

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



6. OVERIGE PROJECTEN ONTWIKKELING

6.1 Inleiding

De overige projecten Ontwikkeling zijn alle gemeentelijke projecten waarbij de financiële verantwoording bij Ontwikkeling ligt, die niet gecategoriseerd kunnen worden als BIE, Grondexploitatiewetinitiatief of bouwproject. Deze categorie is weer onderverdeeld in een aantal subcategorieën:

1. Materiële vaste activa (MVA), paragraaf 6.3.1
2. Onderhanden werk (OHW), paragraaf 6.3.2
3. Herijking herstructurering, paragraaf 6.3.3

De voormalige Plannen in ontwikkeling, dit waren alle plannen bouwgrondexploitatie waarvan het programmatisch en financieel kader (nog) NIET bestuurlijk is vastgesteld, maar wel bestuurlijke instemming hebben, zijn nu opgenomen als MVA, zie paragraaf 6.3.1. Voorwaarde op basis van de nieuwe BBV is wel dat de voorbereidingskosten van deze plannen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan. Na 5 jaar moeten deze kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie (BIE), dan wel worden afgeboekt ten laste van het resultaat. Deze plannen bevinden zich in de fase waarin de haalbaarheid in de breedste zin van het woord wordt onderzocht.

Een project doorloopt van begin tot eind een vijftal fases:

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

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

De plannen binnen MVA hebben nog geen vastgestelde planexploitatie. Onderdeel van zo'n planexploitatie is een verwacht resultaat. Doordat dit ijkpunt ontbreekt kunnen in de risicoanalyse geen afwijkingen plus of min worden meegenomen in het totale financiële resultaat. Eventuele risico's worden wel meegenomen bij het bepalen van het benodigde weerstandsvermogen. Voor deze plannen is wel via een door het bestuur vastgesteld voorbereidingskrediet of bestuurlijke toestemming om gebruik te maken van het pro actieve verwervingskrediet.

De plannen die gekwalificeerd zijn als OHW, paragraaf 6.3.2, hebben wel (deels) een vastgesteld financieel kader, maar betreffen geen BIE (geen gronduitgifte aan de orde) en geen bouwproject (geen opstalrealisatie aan de orde).

De herijking herstructurering, paragraaf 6.3.3 omvat de ontwikkelingen met betrekking tot de herijking herstructurering van naoorlogse wijken.



In dit hoofdstuk worden per plan de volgende onderdelen benoemd:

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

6.2 Uitgangspunten

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

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

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

De risicoanalyse van deze plannen is doorgerekend op basis van het reële scenario. Deze risicoanalyse omvat alle project specifieke risico's. Als dekking van de uit de risicoanalyse voortvloeiende risicobedragen moet bij de vaststelling van het financieel kader van de MVA, een post onvoorzien (en risico) worden opgenomen, die minimaal gelijk is aan de hoogte van het risicobedrag.

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

6.3 Toelichting, resultaten en toprisico's projecten

6.3.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA (MVA)

6.3.1.1 Oud Wyck - Palace

Korte beschrijving

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

Actualisatie 2017

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

Na geruime tijd van onderhandeling is de gemeente per 22.04.2016 een intentieovereenkomst aangegaan met de initiatiefnemer en ontwikkelaar van het plan. Deze overeenkomst gaat uit van een stappenplan, waaraan in 2017, in samenwerking met de ontwikkelaar, is gewerkt.





Voor 2018 is het belangrijk om 'groen' licht voor het hotelconcept te krijgen en overeenstemming met de ontwikkelaar over de afname van bouwrijpe grond. In het eerste kwartaal 2018 wordt hier duidelijkheid over verwacht. Daarna wordt het bestemmingsplan (incl. realisatieovereenkomst) opgesteld en aansluitend in procedure gebracht. Indien het niet lukt om met deze ontwikkelaar tot een realisatieovereenkomst te komen, dan zijn er de volgende mogelijkheden:

1. er kan actief worden gezocht naar een nieuwe marktpartij met een gewenst en haalbaar plan;
2. bestuurlijk kan worden besloten deze herontwikkeling te schrappen, waardoor de aangekochte panden niet meer nodig zijn ten behoeve van deze ontwikkeling.

Op basis van taxaties uit het verleden is de verwachting dat de marktwaarde van de betreffende panden hoger is dan de huidige boekwaarde.

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

Toprisico's

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

Het totale risico voor Oud Wyck Palace op basis van de risicoanalyse bedraagt € 30.000 + PM.

6.3.1.2 Dousberg

Korte beschrijving

Op de Dousberg is een programma in ontwikkeling dat voorziet in hoogwaardige sportief recreatieve voorzieningen. Een fitness centrum en een golfbaan zijn inmiddels gerealiseerd. De oplevering van fase 1 ('boven op de berg') van de in totaal 240 te realiseren recreatiewoningen heeft in juni 2016 plaatsgevonden. Resteert nog de realisatie van verschillende nevenvoorzieningen, zoals een voorplein, zwembad, restaurant, etc.

Ook het gemeentelijke zwembad Dousberg is gesloopt ('onder aan de berg, fase 5'). De voormalige contractpartner van de gemeente, Bouwinvest, heeft hiervoor haar grondpositie overgedragen aan derden. De met Bouwinvest overeengekomen realisatieovereenkomst uit 2004 is ontbonden. Resteert nog de ontwikkeling van deze voormalige zwembadlocatie (16.774 m²).

De locatie wordt verkocht aan twee partijen die een leisure concept willen uitbreiden / realiseren.

De Dousbergweg is de fysieke verbinding tussen de recreatievoorzieningen op de Dousberg en de openbare weg. Deze weg is in eigendom van de ontwikkelaar maar staat tevens op de gemeentelijke wegenlegger.



Actualisatie 2017



In 2017 is gestart met de bouw van neven voorzieningen boven op de Dousberg. De verwachting is dat dit voor de zomer van 2018 wordt opgeleverd.

Voor fase 5, onderaan de Dousberg, is er ambtelijke overeenstemming voor de grondverkoop aan de International Golf en aan de ontwikkelcombinatie. Dit dient nog geformaliseerd te worden middels een akkoord van het college. De laatste planvorming is gebaseerd op 36 woningen.

Na deze verkoop heeft de gemeente nog het eigendom op 1 perceel binnen het totaal plangebied. Dit is de grond van de skibaan welke in 1991 in erfpacht is uitgegeven voor 40 jaar. De ontwikkelaar van de recreatiewoningen onderzoekt de mogelijkheden om de grond over te nemen om deze voorziening in het totaal leisure concept te integreren.

De ontwikkelaar heeft het verzoek ingediend bij de gemeente om het eigendom van de Dousbergweg over te nemen, inclusief achterstallig onderhoud. De gemeente zal deze weg overnemen daar deze op de wegenlegger staat. Er wordt nog onderzocht welk achterstallig onderhoud er is en in hoeverre dit wordt verholpen.

Toprisico's

Omschrijving risico

1 Ontwikkelaar koopt de grond niet over

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt € 31.000.

6.3.1.3 Lanakerveld bedrijventerrein

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



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



bedrijventerrein en de woonlocatie, is voor de helft als verlies genomen en voor de andere helft is een voorziening getroffen.

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

Wanneer gekeken wordt naar de huidige (ultimo 2017) voorraad beschikbare bedrijfsterreinen (en grote beschikbare bebouwde bedrijfslocaties), dan blijkt dat inclusief de ca. 46 ha. Lanakerveld, er ruim 120 ha. bedrijfsterrein beschikbaar is. Inmiddels is duidelijk geworden dat de windmolens niet zullen worden gerealiseerd als onderdeel van de duurzame energiecentrale. Tevens zijn de verplaatsingen uit Bosscherveld vrijwel allemaal bekend en zal er geen in Lanakerveld landen.

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

Het gemeentelijk bezit in het “bedrijvengedeelte” Lanakerveld is totaal ca. 43 ha. Daarvan is ca. 10 ha. verpacht tot 2022. Het overige deel ca. 33 ha. wordt kortdurend verpacht (termijn 1 jaar) en daarmee ieder jaar in november vrij beschikbaar indien nodig. De gronden zijn afgeboekt tot agrarische waarde.

Dit betekent overigens niet dat de bestemming van deze gronden verandert. Op dit moment is een onderzoek gestart naar mogelijke alternatieve (tijdelijke) invulling van dit terrein. De eerste businesscase van een duurzaam initiatief lijkt kansrijk. In 2016 heeft het college ingestemd met een haalbaarheidsonderzoek inzake een zonnepanelenpark. In 2017 is de haalbaarheid samen met inwoners van de aanpalende buurten verder onderzocht; zowel ruimtelijk als financieel. In 2018 worden de plannen gepresenteerd in de buurten. Dan zal blijken of er ook draagvlak onder de bevolking te vinden is.

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

6.3.1.4 Jojohaven

Korte beschrijving

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

In 2014 is een initiatiefplan ontwikkeld voor zogenaamde autarkwoningen. Dit plan bleek economisch niet uitvoerbaar.

Inmiddels is een nieuw plan ontwikkeld voor de realisatie van ruim 40 grondgebonden woningen. In 2017 heeft hierover oriënterend overleg plaats gevonden met als aandachtspunt de meerwaarde voor de omgeving (wandelpaden, mate van zichtbaarheid en bereikbaarheid van het water). De initiatiefnemer heeft in het voorjaar van 2018 een aangepast plan aangeleverd dat in de loop van 2018 inhoudelijke/ruimtelijk en financieel getoetst zal worden, om de (financiële) haalbaarheid te kunnen beoordelen.



Risico's:

Voor het aangepaste plan Jojohaven is nog geen risicoanalyse uitgevoerd. Vooralsnog beperkt het risico van de gemeente zich tot de ambtelijke kosten bij de haalbaarheidstudie. Deze worden nog gedekt uit een door de ontwikkelaar betaald voorschot op de vergoeding van de ambtelijke kosten. De inzet van de gemeente is tot nu toe zeer beperkt geweest. Het risico voor de gemeente is dus nog "nihil". Pas na grondlevering is er een risico met betrekking tot de kosten van de aan te leggen infrastructuur. Positief is dat er geen boekwaarde is, vanwege indertijd verleende subsidies van Rijk en provincie en afboeking van historische kosten door de WOM Belvédère. Voorlopig is het totale risico van het plan Jojohaven gesteld op PM. Een bedreiging voor het project is de lage prioriteit ten opzichte van andere (majeure) projecten in de stad. Zaken die van belang zijn voor de haalbaarheid van het plan zijn:

- de omvang van de openbare ruimte versus privéruimte;
- de kosten van de door de gemeente aan te leggen infrastructuur, waaronder ook een trappartij;
- bodemsanering resp. afzet van "gebiedseigen grond" in het plangebied;
- -ladder duurzame verstedelijking.



6.3.1.5 Resultaten MVA

	Reële risico inschatting	Boekwaarde per 3.12.2017
Oud Wyck – Palace	30.000 + PM	
Dousberg	31.000	
Lanakerveld Bedrijventerrein	0	
Jojohaven - Autarkwoningen	0	
TOTAAL	61.000 + PM	3.428.807

De plannen behorende tot de MVA hebben nog geen vastgesteld financieel kader en beschikken nog niet over een post onvoorzien. Ook zijn er nog geen best en worst case scenario doorgerekend voor deze plannen. De benodigde weerstandscapaciteit voor deze plannen is dan ook gelijk aan de reële risico inschatting en bedraagt € 61.000 + PM.



6.3.2 ONDERHANDEN WERK (OHW)

6.3.2.1 Brightlands MHC Plandeel 1

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 3.3.2 wordt het gebied Randwyck in de Structuurvisie Maastricht 2030 aangemerkt als de belangrijkste ontwikkelplek voor 'Maastricht Kennisstad', en voorziet zij een transformatie van Randwyck naar een levendige en aantrekkelijke campusomgeving met interessante ontmoetingsplekken en synergie tussen onderdelen, waarbij het nadrukkelijk gaat om het verder versterken van de aanwezige kenniseconomie en het internationale karakter. Het huidige Randwyck voldoet niet aan de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden die onontbeerlijk zijn voor het creëren van een stimulerende omgeving die bewust is ingericht op de fundamentele waarden zoals openheid, mogelijkheden tot ontmoeting en communityvorming. De betrokken partijen in het gebied hebben zich dat ook gerealiseerd en hebben daarom vanaf najaar 2012 een gezamenlijk traject ingezet dat ultimo 2014 heeft geleid tot de vaststelling van een nieuw ruimtelijk plan voor het gebied, de nieuwe Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus.



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

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

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



Een groot deel van 2016 heeft in het teken gestaan van de nadere uitwerking van het voorliggende Voorlopig Ontwerp tot een financieel, ruimtelijk en maatschappelijk realiseerbaar definitief ontwerp (DO). In december 2016 is dat DO door de gezamenlijke gebiedspartners via de Stuurgroep vastgesteld.

Actualisatie 2017

De bedoeling was om het DO vanaf begin 2017 door te vertalen tot een technisch ontwerp (bestek), waarna medio 2017 de uitvraag plaats zou kunnen vinden. Realisatie (in fasen) was daarbij voorzien vanaf eind 2017/begin 2018.

Na de vaststelling van het Definitief Ontwerp eind 2016 hebben zich nog aandachtspunten geopenbaard die afgehandeld moeten worden vóórdát de besteksfase kan starten. Dat heeft geleid tot een aanpassing van de planning.

Daarenboven is de scope van het DO in de loop van 2017 gewijzigd, wat niet alleen in hogere mate gevolgen heeft voor de planning, maar mogelijk ook voor het vastgestelde budget. Bij de uitwerking van het VO naar een DO in 2016 zijn twee planonderdelen vooralsnog buiten beschouwing gelaten, te weten het Forumplein en de dr. Tanslaan. Dat is gebeurd omdat een tweetal bouwinitiatieven die op de naastgelegen percelen worden ontwikkeld, destijds nog in een pril stadium verkeerden, te weten de fysieke uitbreiding van het MECC-complex met het *Brightlands Meetingpoint MECC* (zie paragraaf 5.3.5) respectievelijk het bouwplan Mosae Vita van MUMC+ op de bouwlocatie aan de noordzijde van de dr. Tanslaan. Verdere uitwerking van de betreffende openbare ruimte naar een DO-niveau werd toen niet zinvol en verstandig geacht vanwege de verbondenheid met deze twee nieuwe gebouwen.

Inmiddels zijn de beide ontwerpen van de nieuwbouw echter zodanig vergevorderd, dat het opportuun wordt geacht om deze twee plandelen alsnog op DO-niveau 'bij te trekken' en te integreren in het voorliggende concept-DO van de andere delen. Ook het ontwerp voor de openbare ruimte aan de JW Beyenlaan/Bechlaan/Forumplein, respectievelijk de P. Debeyelaan, die gesitueerd is tussen het Forumplein en Mosae Vita, dient in de studie te worden betrokken. Het verkeerskundige raamwerk van die openbare is al in het concept-DO is opgenomen en is een nadrukkelijk uitgangspunt bij deze opgave. De verdere invulling (het "vloerkleed") is daarentegen wel onderdeel van de heroriëntatie in relatie tot de twee aanpalende nieuwbouwplannen.

Eind 2017 is de uitvraag voor de inschakeling van een landschapsbureau opgestart (via een meervoudige onderhandse procedure). De keuze en gunning zullen in januari 2018 plaatsvinden. De nieuwe planning voorziet erin dat het nieuwe (deel)ontwerp per 1 april a.s. gereed is en geïntegreerd wordt in het totale DO voor het gehele plangebied, waarna alsnog de besteksfase kan worden opgestart. Aansluitend aan de besteksfase wordt de aanbestedingsprocedure doorlopen, waarna – bij een succesvolle afronding - de realisatie in principe in 2019 gestart kan worden.

Voorwaarde is wel dat de huidige parkeerterreinen van azM/UM dan inmiddels vrijgespeeld zijn, wat vraagt om een adequate oplossing van het parkeerdossier. Daaraan is in 2017 intensief door de gebiedspartners gewerkt. Aanvankelijk leek een tijdelijke herinrichting/uitbreiding van de zogenoemde Calatrava-locatie ten noorden van de Oeslingerbaan de meest voor de hand liggende optie voor een alternatieve parkeerlocatie. Vervolgens hebbende gebiedspartners echter besloten niet voor die – relatief dure – optie te kiezen, doch in te zetten op maximale gebruikmaking van de bestaande parkeercapaciteit van MECC. De bestuurders hebben daartoe medio 2017 opdracht gegeven een parkeermodel te construeren waarin parkeercapaciteit van het MECC ingezet wordt voor tijdelijk en mogelijk permanent parkeren voor medewerkers van MUMC+ en UM. Een dergelijk model is in de tweede helft van 2017 onderzocht en uitgewerkt.



De resultaten daarvan zijn positief en de betrokken gebiedspartners hebben inmiddels bestuurlijk hun commitment uitgesproken voor de voorgestelde tijdelijke oplossing van parkeren bij het MECC, vooruitlopend op hun interne besluitvormingsprocessen die nog doorlopen zullen moeten worden. In de komende maanden zal blijken of e.e.a. tot het gewenste resultaat zal leiden.

De planning is erop gericht voorjaar 2018 het integrale DO voor Plandeel 1 vast te stellen. Op basis van een geactualiseerde kostenraming zullen daarbij - voor zover nodig - bezuinigingsopties worden voorgesteld om de kosten in balans te brengen met het beschikbare budget. UM, MUMC+ en gemeente Maastricht hebben al op voorhand bestuurlijk de bereidheid uitgesproken om hun initiële bijdrage van € 2,8 mln. met maximaal € 0,2 mln. te verhogen indien functionaliteit en kwaliteit van de herinrichting van Plandeel 1 daarmee gebaat zijn

Toprisico's Plandeel 1 (gezamenlijk project Gemeente-UM-MUMC+)

#	Omschrijving risico
1	Uitvoeringsrisico tijdens werkzaamheden(o.a. verplaatsing bouwbureau azM, kabels en leidingen, etc.)
2	Extra kosten i.v.m. nog niet uitgezochte onderdelen
3	Aanbesteding aannemer niet mogelijk binnen geraamde budget
4	Meerwerk Arcadis
5	In- en uitrit Oeslingerbaan naar parkeerplaats valt buiten de scope (en budget)

Naast deze toprisico's is er voor *de gemeente* nog een toprisico als gevolg van het taakstellend bedrag voor apparaatskosten dat is opgenomen in het project. Hiervoor is bij de jaarrekening 2017 een voorziening getroffen.

Het totale risico voor dit plan op basis van de risico-analyse bedraagt € 1.372.500.

Toprisico's Plandeel 1 Water (project Gemeente)

De uitvoeringskosten die betrekking hebben op de aanleg van de waterpartij zijn gedekt uit het investeringsbudget GRP 2013-2017. Prijsindexering is niet meegenomen in GRP bijdrage; daardoor is uitstel van de uitvoering ergo een daarmee samenhangende kostenstijging, een risico. Indien de aanbesteding hoger uitvalt dan de vooralsnog geraamde aanneemsom, dan zal opnieuw bekeken worden of er additionele dekking vanuit het GRP mogelijk is.

#	Omschrijving risico
1	Uitstel uitvoering

Het totale risico voor het deelplan Water bedraagt op basis van de risicoanalyse € 90.000.

Reële scenario

Het reële scenario betreft de doorrekening van het project zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2017. Het reële scenario omvat een sluitend plan. De bijdragen van de overige twee partijen worden jaarlijks geïnd (zijnde twee maal een derde van de in het betreffende jaar gemaakte kosten).



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

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

Samenvatting

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
BL MHC – Plandeel 1	0	8.566.348	8.566.348	1.372.500	0
BL MHC – Plandeel 1 water	0	1.188.414	1.188.414	90.000	0

6.3.2.2 Herontwikkeling Heer – Scharn

Korte beschrijving

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

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

De twee voetbalvelden aan de Demertstraat zijn aangewezen als reserve ontwikkellocaties voor de A2. Op z'n vroegst zal deze locatie in 2026 ontwikkeld worden. De RKSv Heer bespeelt deze velden met de jeugdafdeling. De hoofdvestiging van deze vereniging is gesitueerd aan de Laan in den Drink. De vereniging streeft er al tientallen jaren naar om op één locatie de verenigingsactiviteiten uit te voeren. De oorspronkelijke bedoeling van het accommodatiebeleid buitensport is om de voetbalverenigingen van Scharn en Heer te bundelen in het nieuwe buitensportcomplex aan de Bemelerweg. Dit lukt niet omdat er te weinig ruimte is voor beide verenigingen en bovendien maakt de Flora- en Faunawet alle uitbreiding juridisch onmogelijk. Een concentratie van de RKSv Heer aan de Laan in den Drink blijft op termijn als enige optie over. Gekozen wordt om die concentratie nu reeds te realiseren, mede in het licht van de mogelijkheid een provinciale bijdrage te krijgen voor deze verplaatsing.



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

Verder omvat het programma Heer en Meester veelal vervangende nieuwbouwprojecten van Maasvallei en de uitbreiding en opwaardering van winkelcentrum de Leim met 2.300 m² commerciële ruimte en 24 appartementen in de sociale huur.

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

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

In de MPG V 2018 zullen de openstaande plandelen worden overgeheveld naar Herijking Herstructurering.

Voor de herontwikkeling Heer - Scharn (het programma "Heer en Meester" is geen risico inventarisatie opgesteld. Het totale risico voor de herontwikkeling Heer – Scharn bedraagt derhalve PM.

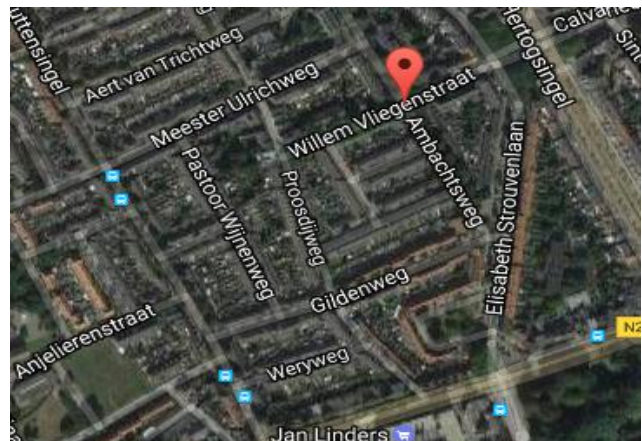
6.3.2.3 Blauwe Loper

Korte beschrijving

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

Het plangebied van de Blauwe Loper behelst de deelbuurt Blauwdorp en met name het gebied tussen de Willem Vliegenstraat en de Asterstraat.

Eind 2013 is voor de buurt Mariaberg het Ambitiedocument vastgesteld door de Raad. Hierin is uitgewerkt welke ambities er zijn voor de buurt, zowel op sociaal als fysiek vlak voor een periode van 10 jaar. Hierin was de ambitie van De Blauwe Loper opgenomen.



Actualisatie

In december 2016 is de herstructurering stadsbreed herijkt. In deze herijking is ook de realisatie van de Blauwe Loper opgenomen. In januari 2017 is de financiële haalbaarheid mede geborgd door steun van de provincie middels een subsidie in het kader van Stedelijke Vernieuwing. Ook is er een provinciale subsidie toegezegd voor de sociale aanpak van Mariaberg/Blauwdorp.

In Blauwdorp is het merendeel van de woningen van Servatius.

Gekoppeld aan realisatie van de Blauwe Loper heeft Servatius in het najaar van 2017 een sloop/nieuwbouw plan gepresenteerd en een renovatieplan voor ruim 200 woningen in Blauwdorp.



De afspraken hierover zijn vastgelegd in een intentieovereenkomst.

Servatius heeft met de gemeente de betreffende bewoners geïnformeerd tijdens een aantal bijeenkomsten in september 2017. Ook heeft Servatius al huisbezoeken verricht bij de te verhuizen bewoners. Van de 100 huishoudens die hiermee te maken krijgen (als gevolg van de geplande sloop), zijn er ongeveer 75 vaste huurders. Hiervoor geldt een sociaal plan.

Samen met Servatius worden de plannen ruimtelijk verder uitgewerkt. De gemeente is gestart met de noodzakelijke verwervingen (2 woningen en 1 tuindeel). Hiervan is inmiddels 1 woning verworven.

Doel is in 2018 afronden verwervingen, ontwerp inrichting nieuwe openbare ruimte en Blauwe Loper en voorbereiding realisatie hiervan. Servatius is aan de slag met de renovatie/verduurzaming van circa 100 woningen rondom de Gerard van Wermweg. Uitvoering is voorzien in 2018/2019.

Servatius voorziet gefaseerde sloop van 100 woningen (plangebied Blauwe Loper) in 2018/2019.

Totale investering circa € 28 mln., bestaande uit een gemeentelijke bijdrage, een provinciale bijdrage En een investering van Servatius.

De sociale aanpak van Mariaberg loopt en is gekoppeld aan de aanpak van Blauwdorp en de realisatie van de Blauwe Loper. Er is hiervoor een brede werkgroep gestart met alle partners en het nieuwe buurtnetwerk van Mariaberg.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Verwervingskosten vallen hoger uit of verwerving vertraagt
2	Planaanpassing of tegenvallende aanbestedingsresultaten leiden tot hogere kosten
3	Terugtrekken ontwikkelaar waardoor plan later of slechts gedeeltelijk kan worden gerealiseerd
4	Door participatie met bewoners voor planuitwerking meer uren Projectmanagement noodzakelijk

Het totale risico voor de Blauwe Loper is op basis van de risicoanalyse € 172.500.

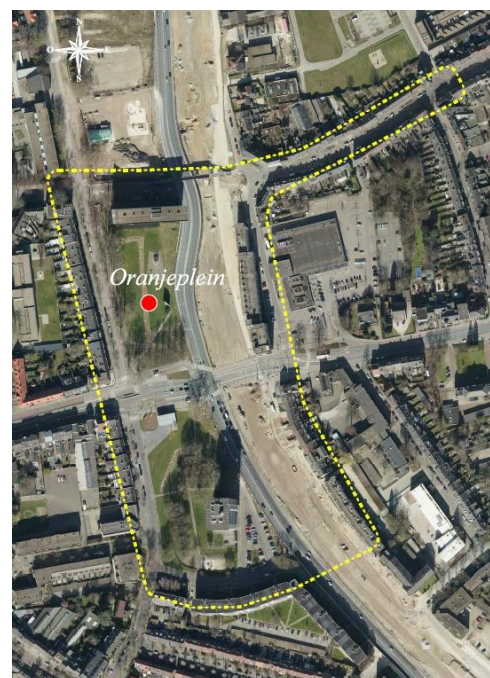
6.3.2.4 Oranjeplein / Koningsplein

Korte beschrijving

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

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

- Focus op maatregelen die in 2016 t/m 2020 worden uitgevoerd als onderdeel van een BOP/WOP





- Aansluiten bij plekken waar de corporaties nog investeren en daarbij prioriteit geven aan:
 - o Investerings die bijdragen aan de gewenste ontwikkeling van woonmilieu
 - o Investerings die bijdragen aan versterken ontmoetingsplekken
- Indien de corporaties voorgenomen plannen en investeringen niet voortzetten dan ook de investering van de gemeente heroverwegen

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

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

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

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

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

D.d. 13 december 2016 gaat de raad akkoord met nieuwe afspraken voor Buurt en Wijkontwikkelingsplannen en de herverdeling van middelen die reeds beschikbaar waren voor de herstructurering. In totaal werd het beschikbare budget voor de herinrichting van Scharnerweg, Koningsplein, Oranjeplein en Frankenstraat, mede dankzij een de door de Provincie toegekende subsidie, vastgesteld op ca. € 2,1 mln.

Gezamenlijk met AV2 is in april 2017 gestart met de aanleg van de rotonde en de herinrichting van de Scharnerweg met een middeneiland. Beide pleinen worden in de loop van 2017 vrijgespeeld en ingericht waarbij de materiaalkeuze aansluit op de Groene Loper. Ook bij de herinrichting van het eerste deel van de Frankenstraat is aangesloten op de materiaalkeuze van de Groene Loper (trottoirs en parkeervakken worden voorzien van gebakken klinkers). Oplevering begin 2018.

De Stichting Stadspark Maastricht-Oost is vanaf 2016 bezig met ca. € 400.000 binnen te halen via fundraising. Eind 2017 wordt steeds meer duidelijk dat dit bedrag, ondanks vele inspanningen en mooie resultaten, niet behaald zal worden. Afhankelijk van de resultaten kan in 2018 gestart worden met inkoop en aanbesteding van de diverse sport- en speltoestellen, waaronder de Mosasaurus als eyecatcher van het park. Tevens wordt gestart met de werving en selectie van een investeerder die bereid is een paviljoen te realiseren en exploiteren op het Oranjeplein.

Toprisico's

Omschrijving
hogere uitvoeringskosten (meerdere oorzaken)
niet voorziene apparaatskosten i.v.m. intensieve begeleiding participatietraject

Het totale risico voor het plan Koningsplein is op basis van de risicoanalyse € 141.050.



6.3.2.5 Herinrichting Rijdam locatie

Korte beschrijving

In het verleden was Rijdam een bedrijfsgebouwen complex waarin de Rijdamfabriek en autospuitery de Bruin gevestigd waren. Woningcorporatie Woonpunt heeft het terrein gekocht met de bedoeling hiervoor in de plaats woningbouw te realiseren. In het in 2010 vastgestelde wijkontwikkelingsplan Limmel Nazareth wordt aangegeven dat Rijdam zal transformeren naar een openbare ruimte met lichte bebouwing. Door verscheidene omstandigheden is dit bouwplan van de baan.

Woonpunt en gemeente komen overeen dat Woonpunt de opstallen tot aan het maaiveld sloopt en vervolgens het terrein om niet overdraagt aan de gemeente. Gesloopt wordt tot aan maaiveld vanwege de aanwezigheid van bodemvervuiling. Met de gemeente is overeengekomen dat het terrein uitsluitend nog gebruikt zal worden als openbare ruimte.



Actualisatie 2017

In 2017 zijn de benodigde vooronderzoeken afgerond. Als sanering van de vervuilde bodem blijft een gedeelte van de bestaande verhardingen gehandhaafd en een gedeelte van het terrein wordt opgehoogd met schone grond. Het ontwerp is samen met omwonenden opgesteld en van schetsontwerp verder vertaald naar detail ontwerp en bestek. De aanbesteding van uitvoerende partijen is in december gestart. Grofweg worden de volgende functies gerealiseerd: parkeerplaatsen, speelvoorzieningen, honden losloopgebied en een groen parkje. De verwachte oplevering openbare ruimte is juni 2018.

Enkele bewoners van de Meerssenerweg hebben het verzoek ingediend voor het realiseren van achteringen in de bestaande gemetselde perceelafscheiding. De gemeente wil hieraan meewerken mits gefinancierd door bewoners en als wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Aan twee bewoners wordt een stuk grond verkocht zodat ze dit bij hun achtertuin kunnen betrekken.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Overschrijding investeringsbudget
2	Mogelijke sanering van asbest in de grond

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risicoanalyse bedraagt € 50.000.



6.3.2.6 Resultaten OHW

	Reële risico inschatting	Benodigde weerstandscapaciteit	Boekwaarde per 31.12.2017
BL – MHC plandeel 1 incl .water	1.462.500	0	
Herontwikkeling Heer - Scharn	PM	PM	
Blauwe Loper	172.500	0	
Oranjeplein / Koningsplein	141.050	0	
Herinrichting Rijdamlocatie	50.000	0	
TOTAAL	1.826.050+ PM	PM	0

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

6.3.3 HERIJKING HERSTRUCTURERING 2017 - 2020

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

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

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

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

- Kerntaak van woningcorporaties is het op een sobere en doelmatige manier bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lage inkomens. In beperkte mate mogen zij ook werken voor huishoudens met lage middeninkomens. Daarnaast kunnen ze een klein deel van hun woningen toewijzen aan huishoudens die om een andere reden dan een (te laag) inkomen ondersteuning nodig hebben, bijvoorbeeld vanwege een zorgbehoefte of een urgent gebrek aan woonruimte.



- Woningcorporaties moeten met ingang van 2016 passend gaan toewijzen. Van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag moet 95% een woning krijgen toegewezen met een huur beneden de aftoppingsgrens.
- Woningcorporaties mogen beperkt investeren in leefbaarheid en duurzaamheid. Daarnaast mogen ze onder voorwaarden actief blijven in maatschappelijk vastgoed. De bouw van koopwoningen is alleen toegestaan als er op de bewuste locatie geen marktpartij is die dat wil doen.
- Woningcorporaties zijn verplicht bij te dragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente(n) waarin ze werken, op voorwaarde dat deze dit hebben neergelegd in een woonvisie (in Maastricht: de lokale Woonagenda 'Stedelijk wonen op menselijke maat' en de Woonprogrammering Maastricht). Dit wordt via een in de Woningwet omschreven procedure in een aantal stappen uitgewerkt in prestatieafspraken, die in de toekomst een bindend karakter krijgen. In Maastricht gaan de partijen deze procedure in 2016 volgen.
- Huurdersorganisaties zijn een gelijkwaardige partij bij het opstellen van de prestatieafspraken. Zij doen mee aan de voorbereidingen en zijn medeondertekenaar. Dit alles betekent dat de mogelijkheden en de reikwijdte van de corporaties sterk ingeperkt zijn en zij niet meer op alle velden zoals voorheen (fysiek, sociaal en economisch) actief mogen zijn.

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

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

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

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

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

Deze inhoudelijke uitgangspunten uit de woonprogrammering zijn inmiddels vertaald in nieuwe afspraken met de corporaties voor de Buurt en Wijkontwikkelingsplannen. Deze nieuwe afspraken zijn



gemaakt conform de door de raad vastgestelde uitgangspunten en planning en passen binnen het nieuwe beleidskader van de Woonprogrammering, de saldo-nul, de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg en de prestatieafspraken voor 2017 en verder. Ook zijn deze inmiddels verwerkt in aangepaste financiële kader voor de herijking herstructurering. Het betreffende raadsstuk is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2016. Het financiële kader voor de herijking herstructurering 2017-2020 bedraagt € 14.873.000. Uitgangspunt bij de herijking herstructurering is dat het totale beschikbare budget als taakstellend moet worden beschouwd. De volgende projecten maken onderdeel uit herijkte herstructureringsaanpak:

WOP Caberg Malpertuis	- extra bijdrage grondexploitatie
BOP Mariaberg	- Blauwe Loper
WOP Limmel Nazareth	- basisschool Limmel, sloop en herinrichting
	- afronding ondertunneling,
	- Kanjelzone, kasteel Jerusalem (afgerond 2017)
	- Hoeve Rome
	- verplaatsen RKVCL (afgerond 2017)
	- Kasteel Verduynenstraat 9, sloop en herinrichting
	- Nazareth Noord, aansluiting Neuborghweg Meerssenerweg
	- herinrichting Askalonstraat, Kasteel Cartielstraat en Kasteel Petersheimstraat
	- herinrichting Rijdamlocatie
WOP Wittevrouwenveld Wyckerpoort	- risicoreservering Essentterrein
	- Koningsplein
	- doortrekken Generaal Simpsonstraat
	- herinrichting Tillystraat Stadhoudersstraat
Wijkvisie Heer	- Laan in den Drink, P-plaatsen en trottoir (afgerond 2017)
	- Laan in den Drink, voetbalveld (afgerond 2017)
	- verplaatsen Scouting
Sociale aanpak	- diverse projecten, bewonersinitiatieven

De nog te maken kosten voor de periode 2018-2020 bedragen voor de totale herijking herstructurering afgerond € 10,9 mln. De onderdelen WOP Caberg Malpertuis, Hoeve Rome, Wittevrouwenveld-Essentterrein, Blauwe Loper, Rijdamlocatie, Koningsplein maar ook de herontwikkeling Heer –Scharn zijn als apart project nader uitgewerkt in deze MPG (totaal nog te maken kosten 2018-2020 afgerond € 5,9 mln.).

De totale kosten voor de overige genoemde projecten voor de periode 2018-2020 bedraagt ultimo 2017 afgerond € 5,0 mln. Deze overige plannen, welke veelal nog moeten worden opgestart dan wel binnen afzienbare tijd worden afgerond, zijn niet apart opgenomen in deze MPG. Voor deze projecten is ook geen aparte risico analyse uitgevoerd.

Het grootste risico voor de herijking herstructurering 2018-2020 is de financiële dekking voor de resterende totale investering van € 10,9 mln. In totaal wordt voor een bedrag van afgerond € 9,8 mln. aan bijdragen verwacht. Dit betreft bijdragen van het Rijk / Tennet (wet Stroom) en de Provincie Limburg. Het totale risico voor de herijking herstructurering bedraagt PM.



6.4 Resultaten en conclusies

		reële risico inschatting	Benodigde weerstandscapaciteit	Boekwaarde 31.12.2017 (voor MVA geboekt naar balans)
6.3.1	Materiële vaste activa (MVA)	61.000 + PM	61.000 + PM	
6.3.2	OnderHanden Werk (OHW)	1.826.050 + PM	PM	
6.3.3	Herijking Herstructurering	PM	PM	
	TOTAAL	1.887.050 + PM	61.000 + PM	3.428.807

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

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

De reële risico inschatting van de overige plannen Ontwikkeling bedraagt derhalve € 1.887.050 + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de overige plannen Ontwikkeling is bepaald op € 61.000+ PM. Dit bedrag wordt meegenomen voor het bepalen van de totale benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties en het weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 9).

De benodigde weerstandscapaciteit voor de MPG 2017 is slechts één derde van die van de MPG 2016 waar die € 180.000 bedroeg.

De afname van de weerstandscapaciteit is te vinden in het plan Wyck – Palace, waar de reële risico-inschatting aanzienlijk lager is als gevolg van de ontwikkelingen met de marktpartij.

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



7. DEELNEMINGEN

7.1 Inleiding

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

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

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

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

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

7.2 Uitgangspunten

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

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

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

Ten aanzien van de WOM Belvédère is in 2013 de grondexploitatie voor de totale gebiedsontwikkeling geactualiseerd. Vervolgens is een start gemaakt met het verder uitdiepen van de risicoanalyses op basis van de RISMAN-methode voor de diverse deelexploitaties. 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. Daarna zal voor de overige onderdelen het risicomanagement verfijnd worden. Per deelgebied, wordt een risicoanalyse opgesteld waarbij de project specifieke risico's benoemd en gekwantificeerd zijn.

De rapportage en besluitvorming over de grondexploitatie Belvédère kende een eigen procedure.



De grondexploitatie, inclusief de risicoanalyse, wordt jaarlijks herijkt en parallel met de procedure voor de gemeentelijke projecten aan de gemeenteraad voorgelegd. De rapportage over Belvédère omvat vijf deelgrex. Per deelgrex worden risico-inventarisaties uitgevoerd, waarvan de uitkomsten worden meegenomen in het resultaat.

Voor de deelneming SOME is een risicoanalyse uitgevoerd en worden de toprisco's toelicht, zowel kwantitatief (waarde op basis van kans maal gevolg) als financieel (hoogte op te nemen risicobedrag).

7.3 Toelichting, resultaten en toprisco's deelnemingen

7.3.1 BELVÉDÈRE



Korte beschrijving

De gebiedsontwikkeling Belvédère is ooit opgezet als aan ambitieuze gebiedsontwikkeling van 230 ha. Naast een grote infrastructurele opgave (o.a. verleggen aanlanding Noorderbrug), had het tevens een groot programma van o.a. 4.000 woningen, aangevuld met retail en andere commerciële functies. De opgave voor deze gebiedsontwikkeling is ondergebracht in de Wijk OntwikkelingsMaatschappij (WOM) Belvédère BV waarin naast de gemeente, tevens de ING en BPF Bouwinvest voor gelijke delen participeerden. Met het intreden van de economische crisis en het besef in de stedelijke programmering dat een forse inperking van het programma noodzakelijk was, kon ingrijpen niet uitblijven. Naar aanleiding daarvan is in 2010 en 2011 afscheid genomen van de beide private partijen. Hiermee is de volledige herontwikkeling van het gebied in handen gekomen van de gemeente en is 2012 gebruikt als periode van heroriëntatie op de opgave. Dit heeft geleid tot een organische



opzet voor de ontwikkeling van het gebied waarbij aanvang 2013 het visiedocument “Het antwoord van de Sphinx” is vastgesteld, gevolgd door de herijking van de grondexploitatie (grex) in de eerste helft van 2013. Met de raad is afgesproken dat jaarlijks de stand van zaken wordt geschetst met een actualisatie van de grex zodat de planontwikkeling kan worden gemonitord en waar nodig tijdig kan worden bijgestuurd. Dat is gebeurd in juli 2014, in juni 2015, in juni 2016 en in juni 2017. De vaststelling van de geactualiseerde grex 2018 staat gepland voor juni 2018.

Omvang en inhoud grex Belvédère

De totaalgrex is onderverdeeld in deelgrexen. De grondexploitatie Belvédère bestaat uit de volgende vijf deelgrexen:

- grex Belvédère 1 Binnensingel paragraaf 7.3.1.1,
- grex Belvédère 2 Frontenpark paragraaf 7.3.1.2,
- grex Belvédère 3 bedrijventerrein Bosscherveld inclusief de aanpak van de Noorderbrug paragraaf 7.3.1.3,
- grex Belvédère 4 Algemeen paragraaf 7.3.1.4,
- grex Belvédère 5 Tram Maastricht-Hasselt paragraaf 7.3.1.5.

Aansluitend zijn in paragraaf 7.3.1.6 de ontwikkelingen voor de grondexploitatie 2018 weergegeven.

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

7.3.1.1 Grex Belvédère 1 Binnensingel

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

1. Lindenkruis (Nutsterrein)

Korte beschrijving

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

Ontwikkelingen Lindenkruis (Nutsterrein) Op het voormalige Nutsterrein (Lindenkruis) is de eerste fase afgerond en zijn in 2017 inmiddels ruim 100 woningen met de daarbij behorende ondergrondse parkeergarage voor het totale plangebied en hoogwaardige openbare ruimte opgeleverd. De eerste bewoners hebben het project betrokken. Inmiddels is ook gestart met de realisatie van de 2^e fase van het plan. Die omvat ongeveer 90 woningen (ruim 40 appartementen en 50 grondgebonden woningen). De vergunningsaanvragen voor het restant van het programma fase 2 zijn in voorbereiding. Naar verwachting zal het hele project Lindenkruis zonder stagnatie in een continue bouwstroom kunnen worden uitgevoerd en omstreeks 2019-2020 worden afgerond. In 2016 zijn na sloop van het pand Capucijnenstraat 3 eveneens de wooneenheden op de hoek Capucijnenstraat-Lindenkruis gerealiseerd waardoor het ‘gat’ naast de woningen van Maasvallei gedicht is. Het saldo in de grex als gevolg van deze woningbouwontwikkeling kan met de huidige inzichten ongewijzigd blijven. De risico’s in het project nemen af naarmate de uitvoering vordert. Er wordt nog rekening gehouden met enkele restrisico’s zoals eventuele funderingresten op de plekken van de tweede en derde fase, resultaten van archeologisch onderzoek kan de planning van de uitvoering beïnvloeden en mogelijk er is nog sprake van een kleine restverontreiniging in de grond aanwezig die dan door middel van het aanbrengen van een folie op verantwoorde wijze afgedekt wordt. Voor genoemde restrisico’s is een reservering in de grex opgenomen. Ingevolge contractuele afspraken moet er nog een verrekening



van de grondprijzen van de woningen plaatsvinden op basis van de gerealiseerde definitieve vrij op naam prijzen en dat kan nog een - beperkt - voordeel opleveren. De conclusie is dat de woningbouwontwikkeling op de locatie Lindenkruis volgens planning verloopt.

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

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

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

2. Het Landbouwbelang

Korte beschrijving

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

Het herontwikkelingstraject

In de grex 2016 heeft de raad met betrekking tot deze locatie besloten dat wij interesse vanuit de markt kunnen peilen voor deze locatie en daartoe gesprekken kunnen aangaan met potentiële gegadigden in het kader van het herontwikkelingstraject, Vooruitlopend op de herontwikkeling wordt de sloop van onveilige en ontsierende bouwdelen van het complex voorbereid. Er is besloten dat de tijdelijk de huidige gebruikerssituatie kan worden gedoogd in combinatie met het traject om in het kader van het broedplaatsenbeleid de gebruikers te faciliteren bij de zoektocht naar een alternatieve locatie. Conform besluit van de raad is in 2016 verkend in hoeverre de markt rijp is voor de herontwikkeling van de locatie Landbouwbelang. Dat heeft geleid tot één of meerdere vrijblijvende gesprekken met zes partijen met uiteenlopende ideeën. De planvorming van initiatiefnemers variëren van eerste mondeling geuite ideeën tot al eerste ruimtelijke en architectonische schetsen.. In de grex 2017 heeft de raad via een motie besloten om in het herontwikkelingsproces ook de mogelijkheid te onderzoeken of de huidige bewoners een plek in een nieuwe functie zouden kunnen krijgen. Ook de mogelijkheid tot verplaatsing van de huidige functie moet daarin worden meegenomen. De gesprekken hierover met de zes initiatiefnemers hebben de tweede helft van 2017 plaatsgevonden. Dit proces loopt momenteel nog. Mocht dit alles leiden tot een herontwikkeling dan denken wij, als onderdeel van het proces, ook na over de wijze waarop wij deze locatie eventueel straks toewijzen en verkopen. Wij zullen de raad dan betrekken bij de randvoorwaarden aangaande de mogelijke planontwikkeling op de locatie Landbouwbelang. Deze randvoorwaarden willen wij ook gaan hanteren als toetsingskader voor toewijzing en verkoop van de locatie. Vandaar dat de randvoorwaarden zijn geordend naar prioriteit.

De toewijzing en verkoop initiatieven



Op basis van de raadsbesluiten van juni 2016 en 2017 is begonnen met het herontwikkelingsproces. Er hebben eerste marktverkenningen en gesprekken met initiatiefnemers plaatsgevonden. Na de grex 2017 is het proces uitgebreid en wordt onderzocht of de huidige functie een onderdeel kan zijn van de nieuwe ontwikkeling. Dit proces moet juridisch zorgvuldig worden afgehandeld. Als wordt besloten tot herontwikkeling dan moeten deze initiatieven worden getoetst aan de randvoorwaarden. Als partijen daaraan (kunnen) voldoen) zal een rangorde worden aangebracht, een intentieovereenkomst worden gesloten voor een haalbaarheidsstudie en een verkoopcontract worden gesloten. Deze aanpak past binnen het raadsbesluit van juni 2016 om een-op-een zaken te kunnen doen met partijen in casu eindgebruikers. Mocht op basis van deze uitvraag alle huidige initiatieven niet geschikt blijken, dan kan een openbare tender opgezet worden met een gelijkblijvend toetsingskader.

3. Deellocatie Sphinx Zuid

Korte beschrijving

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

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

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

Het herontwikkelingstraject

Ontwikkelingen Festivillage

Bij de grex 2016 is besloten om – ingeval van een haalbare planontwikkeling van een bowlingcentrum met bovenwoningen - in te stemmen met verkoop dan wel in erfpacht geven van dit object onder getaxeerde marktconforme condities. De haalbaarheidsstudie is recent met een positief resultaat afgesloten. Op basis daarvan is in 2017 een koopcontract gesloten. De koper gaat zoals aangegeven ter plaatse een bowlingcentrum met horeca exploiteren en de bijbehorende woningen worden opgeknapt en verhuurd. De omgevingsvergunning is in voorbereiding. De verwachting is dat de bouw van het bowlingcentrum in het voorjaar 2018 start en eind 2018 de deuren open gaan.

Bouwgrond Sphinx Zuid

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

Wij hebben inmiddels met private partijen en de twee CPO-initiatieven overeenstemming hebben bereikt over de voorgenomen woningbouwontwikkeling op deze deellocatie. Het gaat in totaal over ongeveer 410 woningen die over een periode van drie jaren worden gerealiseerd. De raad is bij het



vaststellen van de grex 2017 akkoord gegaan met het sluiten van de contracten. De maatregelen die in 2016 zijn getroffen om de beoogde versnelling in de ontwikkeling van deze locatie te realiseren, hebben succes gehad. De tijdelijke parkeerfunctie die op deze voor woningbouw bestemde locatie is gerealiseerd zal als gevolg van deze versnelling eerder opgeheven worden. De woningbouwplannen zijn inmiddels in diverse ateliersessies verder uitgewerkt. De omgevingsvergunning wordt voorbereid en medio 2018 wordt gestart met n met de bouwactiviteiten.

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

Ter uitvoering van de wens van de raad om ruimte te bieden aan initiatieven op het vlak van CPO is de afgelopen jaren intensief overleg gevoerd met twee initiatieven genaamd SphinxTuin en Betrokken Wonen, die elk ruim 20 woningen willen realiseren in bouwblokken langs de Maagdendries. Met beide initiatiefnemers zijn in 2017 de definitieve contracten gesloten. Zij zijn beiden het afgelopen jaar aangesloten bij de ateliersessies voor Sphinx-Zuid. Naar verwachting starten zij medio 2018 met hun bouwactiviteiten.

Effecten van de planontwikkeling op de grex

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

4. Deellocatie Sphinx Noord

Korte beschrijving

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

Het herontwikkelingstraject

Het Eiffelcomplex

In het afgelopen periode zijn wij intensief bezig geweest met de plannen voor het Eiffelcomplex. Conform raadsbesluit is 60% van het Eiffelcomplex in langjarige erfpacht gegeven aan The Student Hotel.



Op basis van onherroepelijke vergunningen en op basis van het bij de grex 2016 door de raad vastgestelde budget van € 22 mln. zijn alle werkzaamheden aan het Eiffelcomplex in september 2016 in uitvoering gegaan.

Cascoherstel en inbouw The Student Hotel

De verbouwing van het Eiffelgebouw is in het najaar van 2017 afgerond. The Student Hotel heeft per september 2017 zijn intrek in het gebouw genomen. De verbouwing heeft plaatsgevonden binnen het door de raad beschikbare gestelde budget van € 22 mln. aangevuld met vangnet. De omvang van de aanwending van dit vangnet wordt in beeld gebracht bij de grex 2018.

Met dit alles kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van het Eiffelproject goed is verlopen. Ondanks de spanning op budget en planning is het gelukt om The Student Hotel vanaf het geplande tijdstip de deuren gefaseerd te laten openen.

Invulling van de koppen van de Eiffel

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

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

Conform het bestemmingsplan zullen de twee bovenste verdiepingen ter weerszijden van The Student Hotel worden ingevuld met een woonfunctie (16 lofts). De wijze van toewijzing en erfpacht van deze ruimten is in 2017 voorbereid en de procedure voor uitgifte is begin 2018 gestart. Op basis van signalen uit de markt mogen we concluderen dat er een behoorlijke vraag is. Afhankelijk van deze vraag is het mogelijk de woonfunctie te zijner tijd al naar gelang behoefte naar de lagen daaronder uit te breiden.

Voor de invulling van de lagen daaronder is in 2017 een gericht acquisitietraject opgestart. Naar aanleiding daarvan hebben zich inmiddels diverse initiatieven gemeld met een brede mix aan bedrijvigheid. Hieruit voortvloeiend zijn de eerste huurcontracten in 2017 gesloten. De verwachting is dat het grootste deel van de vloeren in 2018 verhuurd zal zijn. De toekenning van de ruimtes vindt plaats via een beoordelingsteam ingesteld dat zorg draagt voor de objectieve en onafhankelijke toets van de initiatieven aan het beoogde planconcept, voor de toewijzing van specifieke ruimten en voor verhuur. Uit de tot op heden gevoerde gesprekken leiden wij af dat sommige potentiële huurders prijs stellen op een hoger afwerkingniveau. Mochten wij als verhuurder daartoe overgaan dan zullen de kosten uiteraard via de exploitatiehuurprijs worden verdisconteerd. Voor de invulling van de lagen onder de woonfuncties wordt waar nodig de procedure binnenplanse vrijstelling van het bestemmingsplan gevolgd.

Openbare ruimte rondom Eiffel

De plannen met betrekking tot de openbare ruimte worden uitgevoerd in afstemming met de uitvoering van de aangrenzende projecten. In 2016 is de aanpak van het Sphinxcour, het trottoir Boschstraat met het tijdelijke fietspad en de onderdoorgang Eiffel (deels) gereed gekomen. In 2017 is dit aangevuld met het Petrus Regoutplein aan de achterzijde van het Eiffelcomplex, de Penitentengang en een doorgang naar Achter de Barakken. Voor de vervolgfase zijnde de definitieve inrichting van Fenikspad en de doorsteek door de muur richting Frontenpark worden de voorbereidingen getroffen. Alle kosten verband houdende met de openbare ruimte zijn in de grex meegenomen. De uitvoering van de laatste fase zijnde de aanpak van het kruispunt Boschstraat/Bassinbrug is afhankelijk van en in afwachting van het besluit c.q. voorbereiding van het project Tram Maastricht-Hasselt. De kosten voor deze fase zijn meegenomen bij het project Tram Maastricht-Maastricht. De uitvoering van de openbare



ruimteplannen en kosten verlopen tot op heden volgens verwachting. Potentiële risico's zijn eventuele bodemresten van oude bebouwing en bodemvervuiling en daarvoor zijn voorzieningen getroffen.

Brikkegebouw

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

In 2016 is door de raad besloten om - afhankelijk van een haalbaar plan - het gebouw toe te wijzen en te verkopen aan Blanche Dael voor de vestiging van een koffie- en theeproeverij. In 2017 is dit geëffectueerd en is het koopcontract gesloten.

Het afgelopen jaar zijn de plannen verder uitgewerkt en bouwrijp gemaakt. Het plan van Blanche Dael bestaat uit de renovatie van het bestaande pand aangevuld met een nieuwbouw daaraan grenzend. Naast koffie- en theeproeverij zullen er ter plaatse ook activiteiten op het vlak van workshops, presentaties, expo's, een winkel voor verkoop van gelieerde producten, horecarestaurant activiteiten en dergelijke worden georganiseerd. De binnentuin vanaf het gebouw tot aan de muur langs de Frontensingel zal worden ingericht en gebruikt voor kleinschalige evenementen en terras. Het plan van Blanche Dael met de voorgestelde functies worden afgestemd en geïntegreerd in de woonfunctie met de bouwblokken die op termijn rond het Brikkegebouw zullen worden gerealiseerd.

In 2017 zijn onder andere de planologisch procedures en planontwikkeling verder ter hand genomen. Ook is in 2017 een start gemaakt met de asbestsanering. Verwacht wordt dat in medio 2018 gestart kan worden met de eerste bouwactiviteiten. Oplevering door Blanche Dael is nu beoogd medio 2019. Het gebouw wordt na asbestsanering overgedragen in de huidige staat en opgeknapt met behoud van de bijzondere karakteristieke uitstraling. Ingeval Blanche Dael op termijn de functie van de binnentuin zou willen wijzigen naar de woonfunctie die daar nu is voorzien dan zal een onafhankelijk gewaardeerde nabetaaling op de koopsom plaatsvinden.

Gebouwen noordknoop Sphinx

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

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

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

De planontwikkeling is na het raadsbesluit van december 2016 opgepakt. De omgevingsvergunning is eind 2017 ingediend door Loods 5. Begin 2018 is de vergunning definitief verleend. Flora en faunamaatregelen en asbestsanering zijn uitgevoerd. In maart 2018 is gestart met de uitvoering. Er is specifiek aandacht voor de parallelle uitvoering met werkzaamheden in de omgeving aan de Frontensingel in het kader van het Noorderbrugproject. De globale planning gaat uit van een



oplevering begin 2019. In voorliggende grex zijn de financiële effecten van de transactie met Loods 5 conform raadsbesluit van december 2016 verwerkt.

Parkeerplaats

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

Conform uw besluit uit 2016 is er een gedifferentieerd parkeertarief ingevoerd voor de daluren voor een beperkte termijn van voorlopig twee jaren tot eind 2018 ten behoeve van de kwartiermakers in het Sphinxkwartier; dit vanwege de overlast als gevolg van alle werkzaamheden rondom de parkeerplaats. Hier wordt gemiddeld 200 keer per week gebruik van gemaakt. De ondernemers die hun bezoekers dit aanbieden, dragen conform eerder voorstel hier financieel aan bij. De parkeerplaats Sphinx is nu zodanig opgeknapt dat beheer en exploitatie voor een aantal jaren kan plaatsvinden.

De parkeeromzet blijft enigszins achter bij de prognoses in de grex. Dat heeft onder meer te maken met het versneld opheffen van ongeveer 200 parkeerplaatsen ten gevolge van de woningbouw op Sphinx Zuid en met het kosteloze gebruik van de parkeerplaatsen door medewerkers van Sappi; een deel van dit kosteloze gebruik is ten laste gebracht van het project Noorderbrugtracé.

7.3.1.2 Grex Belvédère 2 Frontenpark

Korte beschrijving

Het nieuwe Frontenpark wordt straks begrensd door de nieuwe aanlanding van de Noorderbrug aan de noordzijde, de Frontensingel en de Timmerfabriek en Sappi aan zuid- en oostzijde. Het 'Radium' (complex Gashouder, schoorsteen, LAB-gebouw, Kunstfront, Rijksmonumentale Cokesfabriek, het benzineverkoopspunt en nieuwe evenemententerrein) maken hiervan deel uit. Nu het Noorderbrugproject volop in uitvoering is, worden de contouren steeds beter zichtbaar. De Hoge Fronten maken qua gebied ook onderdeel uit van het Frontenpark, zeker nadat in 2018 de onderdoorgang onder de Cabergerweg is gerealiseerd.

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

Het herontwikkelingstraject

Fase 1 Frontenpark: verbindingen en vestingmuren

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



Sphinxkwartier (gebied rond Eiffelgebouw) en het Frontenpark via wandel- en fietspaden. Deze zijn voorzien in de komende twee jaren.

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

Fase 2 Verbinding Hoge Fronten-Lage Fronten

In 2014 heeft de raad de budgetten beschikbaar gesteld voor de realisatie van de koppeling Hoge Fronten-Lage Fronten onder de Cabergerweg door. In 2016 is toegewerkt naar een (nagenoeg) definitief ontwerp van dit 'koppelstuk'. De uitvoering is begin 2017 gestart in het kader van het project Noorderbrugtracé. Het uitgraven aan de zijde Hoge Fronten is uitgevoerd. De vestingmuren die ter plaatse zijn aangetroffen, verkeren in redelijk goede staat. De tweede fase en oplevering van de onderdoorgang naar de Lage Fronten wordt tussen mei en oktober 2018 gerealiseerd. Dit heeft een directe relatie met de planning van de infrastructurele werken aan de Cabergerweg in het kader van het Noorderbrugtracé. Oplevering is voorzien eind 2018/begin 2019.

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

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

Gashouder

Nadat de Gashouder in 2015 beschikbaar kwam zijn er beperkte voorzieningen getroffen om de Gashouder geschikt te maken voor eerste gebruik. Vervolgens is op initiatief van De Stadmakers geëxperimenteerd met evenementen. Deze experimenten hebben inzicht gegeven in de mogelijkheden en voorzieningen die altijd nodig zullen zijn als het gebouw wordt gebruikt. Te denken valt aan een brandmeldinstallatie, aangepaste deuren, sanitair- en toiletvoorzieningen, egaliseren van de vloer, akoestische voorzieningen, ventilatievoorzieningen et cetera.

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



LAB-gebouw

In 2015 zijn wij gestart met het verbouwen van het LAB-gebouw. De begane grond is in 2015 betrokken door de Toneelgroep Maastricht en diverse andere culturele en creatieve ondernemers. Momenteel worden de plannen voor de huisvesting van Forza Fashion House op de tweede etage geconcretiseerd. Vanwege de aanbestedingsprocedure is de verbouwing van de tweede etage iets later gestart dan gepland. In juli 2017 is de etage opgeleverd en heeft het Forza Fashion House er zijn intrek genomen. Fashion House huurt in eerste instantie ruim de helft van de vloer. Het is de insteek het concept de komende jaren de kans te geven te groeien, met als doel de gehele tweede etage te vullen met (startende) creatieve modeondernemers. Ook voor het vullen van de gehele eerste etage ligt er al een concreet initiatief. Het gaat om een boulderhal. Een recreatief en sportief initiatief dat past bij de visie van het gebied en draagt bij aan de gewenste mix van functies. In 2017 is er een eerste intentieovereenkomst gesloten en zijn de plannen verder uitgewerkt. Inmiddels is ook de huurovereenkomst gesloten. Voorjaar 2018 wordt gestart met de verbouwing en inrichting en medio 2018 gaan de deuren open. Daarmee is het LAB-gebouw vanaf medio 2018 grotendeels gevuld en wordt de focus verlegd naar de andere gebouwen binnen dit deelgebied, zoals het Kunstfront en de oude Cokesfabriek. Met de huisvesting van deze initiatieven binnen Het LAB-gebouw ontstaat een spannende mix aan zich onderling versterkende functies. Zo is deze plek uitgegroeid tot een ambachtelijk, creatief en cultureel bedrijfsgebouw in de stad.

Schoorsteen en binnenterrein Radium

De schoorsteen is een herkenbaar 'landmark' de naamgever voor het gebied en wordt in het voorjaar van 2018 gerestaureerd. Om tot meer beleving en reuring in het gebied te komen is als experiment een vergunning verleend voor een kleinschalige terrasfunctie op het binnenterrein. Naast deze horecafunctie maakt Het Radium onderdeel uit van een experimenteerzone op gebied van evenementen. Zo willen we initiatiefnemers stimuleren kleinschalige evenementen te organiseren in dit gebied. Inmiddels staan er op het binnenterrein jaarlijks verschillende kleinschalige activiteiten op het programma, zoals concerten en INKOM_activiteiten.

Benzineverkooppunt

De locatie van het Benzineverkooppunt is in eigendom van de WOM en verhuurd. Omdat de functie van een benzineverkooppunt op die plek midden in het Frontenpark uiteindelijk niet als gewenst wordt gezien is de huur inmiddels opgezegd. Afhankelijk van een nieuwe invulling heeft de WOM zo de mogelijkheid om snel over deze locatie te beschikken. Dit gebeurt in goed overleg met de huurder. Verder is in 2017 een oude niet meer in gebruik zijnde gastank door de huurder verwijderd waardoor er betere zichtlijnen en een aangenamer verblijfsklimaat is ontstaan in het park en er wordt overlegd over de activiteiten die mogelijke overlast veroorzaken voor de omgeving mede tegen de achtergrond van de huurvoorwaarden en het bestemmingsplan.

Stadsweide en inrichting park

In het kader van het project Noorderbrugtracé wordt het gebied ten zuiden van de nieuwe aanlanding deels ingericht als stadsweide geschikt voor evenementen en recreatief verblijfsgebied. Daarmee wordt invulling gegeven aan de nota Evenementenbeleid. Het gebied biedt straks ruimte voor nieuwe evenementen die passen binnen de sfeer en de mogelijkheden van het gebied. Uiteraard wordt hierbij rekening gehouden met de natuurwaarden in het gebied. Het plan voorziet in wandel- en fietsverbindingen. In 2017 zijn in overleg met de afdeling Evenementen en Vergunnen de ideeën voor invulling van deze stadsweide verder uitgewerkt. In 2018 wordt de stadsweide ingericht en vanaf 2019 is hij beschikbaar voor evenementen.

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



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

Korte beschrijving

Noorderbrugtracé

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

Het herontwikkelingstraject/Stand van zaken

Aanbestedingstraject

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

Verwervingen

Het project is in uitvoering, de benodigde verwervingen zijn afgerond en alle gronden zijn beschikbaar.

Planning uitvoering project in hoofdlijn

Met het inschuiven van een nieuw brugdeel is in augustus 2017 het nieuwe hoofdtracé van de Noorderbrug opengesteld voor het autoverkeer. Daarmee is een groot deel van het nieuwe hoofdtracé in gebruik genomen. De knoop bij de brandweer in Limmel, de nieuwe aanlanding, de Belvédèrelaan en de inpassing in Maastricht-West zijn gereed gekomen. In 2018 worden nog de laatste grote klussen afgerond. Het gaat dan om het in gebruik nemen van de nieuwe op- en afritten naar het centrum bij Boschpoort, de herinrichting van Frontensingel en Cabergerweg en de aanpassingen aan de kruispunten bij de Boschstraat/Frontensingel en de rotonde Brusselseweg. Eind 2018 moet het hele project gereed zijn.

Samengevat kan worden gesteld dat het project Noorderbrugtracé verloopt conform planning en in overeenstemming met de door de raad gestelde (budgettaire) kaders. De kosten van het Noorderbrugproject zijn geraamd op € 168 mln. In een deel van deze kosten wordt voorzien via Rijks subsidie ad € 60 mln., Provinciale subsidie ad € 30 mln. en het restant ad € 35 mln. is door de gemeente geactiveerd. Het restant ad € 43 mln. is onderdeel van de onrendabele top. Na gereedkomen van het Noorderbrugproject in 2018-2019 wordt de Noorderbrug overgedragen naar regulier beheer. Wij hebben ons over deze situatie beraden en zijn tot een nieuw dekkingsvoorstel voor de Noorderbrug gekomen, waarmee de onrendabele top in de grex van 2017 is verlaagd met € 43 mln.

Perifere Detailhandels Vestigingen (PDV)

In het raadsstuk 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2017' d.d. 27 juni 2017 is de aanpak van het Retailpark Belvédère beschreven. Het ontwikkelmodel voor het Retailpark Belvédère is aan uw raad voorgelegd zomede de uitgangspunten voor het ontwerp bestemmingsplan en de aanpak gebaseerd op de experimenteerstatus ingevolgde de Crisis- en herstelwet met deels een actieve aanpak en deels een aanpak waarbij het initiatief aan de markt wordt overgelaten beschreven. Deze aanpak is door uw raad akkoord bevonden.

In genoemd raadsstuk is ook de stand van zaken gemeld met betrekking tot de vijf initiatiefnemers voor de gronden naast de huidige Gamma (laatste kavel van fase 1, nu genoemd cluster 1) en heeft uw raad kennis kunnen nemen van de met de vijf partijen gesloten intentieovereenkomst.



Op basis van uw besluitvorming in 2017 is gestart met de uitwerking van het bestemmingsplan voor het Retailpark Belvédère.

Tevens zijn de onderhandelingen met de vijf initiatiefnemers voortgezet en is er een koopovereenkomst gesloten.

Onderstaand beschrijven wij de stand van zaken en sluiten af met de financiële paragraaf.

Bestemmingsplan Retailpark Belvédère

Op basis van uw besluit van 27 juni 2018 is het ontwikkelmodel voor het Retailpark Belvédère verder uitgewerkt in een voorontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère. Dit voorontwerp is inmiddels voor commentaar voorgelegd aan de relevante instanties. Zoals bij uw raad bekend wordt de uitwerking van het bestemmingsplan gedaan op basis van de toegekende experimentstatus op basis van de Crisis- en herstel vooruitlopend op de omgevingswet. Dit betekent dat een bestemmingsplan op een andere wijze uitgewerkt moet worden dan te doen gebruikelijk. Dit is van belang om gebruik te kunnen maken van de flexibiliteit die de Crisis- en herstelwet biedt bij de uitvoering van het plan op het vlak van looptijd, fasering van onderzoek, uitvoerbaarheid en exploitatieplan.

Het feit dat het hier gaat om een experiment (oefenen met de nieuwe systematiek en mogelijkheden) en er daarnaast sprake is van een complexe opgave maakt dat er meer tijd nodig is om een zorgvuldig vormgegeven en inhoudelijk verantwoord ontwerpbestemmingsplan gereed te krijgen. Dat is niet gelukt voor de expiratiedatum van het geldende voorbereidingsbesluit, dat door Uw Raad op 16 mei 2017 is vastgesteld.

Om ook na die datum ongewenste ontwikkelingen te kunnen voorkomen, die de ontwikkeling van het Retailpark zouden kunnen doorkruisen heeft uw raad op 5 juni jongstleden een nieuw voorbereidingsbesluit genomen.

Dit voorbereidingsbesluit heeft geen negatieve gevolgen voor de lopende initiatieven in het plangebied, die passend zijn in de beoogde gebiedsontwikkeling. Deze zullen via een afzonderlijke procedure worden gefaciliteerd en lopen geen vertraging op ten opzichte van de eerdere planning. Vanzelfsprekend werken wij onverminderd door aan het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Retailpark.

Op basis van de oorspronkelijk planning zou uw raad in het vierde kwartaal 2018 het bestemmingsplan Retailpark vaststellen. Vooralsnog is dit nu voorzien in het eerste kwartaal van 2019

Het ontwikkelmodel waarmee uw raad in juni 2017 heeft ingestemd, is weergegeven in onderstaande tekening. Op basis hiervan is de uitwerking van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère opgepakt en inmiddels vertaald in een voorontwerpbestemmingsplan.



Samenvatting uitwerking ontwikkelmodel in ontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère.

Het succes van het Retailpark Belvédère en de toekomstbestendigheid staat en valt met het continueren van het concentratieprincipe, voldoende differentiatie, goede bereikbaarheid en een aantrekkelijk verblijfsklimaat. Dat houdt in dat er voldoende massa (voldoende meters winkelvloeroppervlak) moet zijn. De totaalontwikkeling van het Retailpark Belvédère is gericht op ongeveer 50.000 m² vloeroppervlakte; het is belangrijk om snel door te groeien tot een totaal winkelvolume van circa 25.000 à 35.000 m² winkelvloeroppervlak in het Retailpark Belvédère. Aanvullend op deze PDV-ontwikkeling van ongeveer 50.000 m² vloeroppervlakte PDV is ter uitvoering van uw besluit van december 2016 er bestemmingsplanmatig ruimte opgenomen voor een leisureprogramma van maximaal 15.000 m². Met aanvulling gekoppeld aan de eerder door uw raad geaccordeerde brancheverbreding op PDV-vlak wordt voorzien in het uitgangspunt van differentiatie. Het leisureprogramma is met een advies van BRO onderbouwd ten behoeve van 'de Ladder van duurzame verstedelijking' en kan gefaseerd, solitair of als geïntegreerd onderdeel van een PDV-bouwplan worden meeontwikkeld.

Met het gereedkomen van de hoofdinfrastructuur is de retaillocatie perfect ontsloten en het inrichtingsplan met functies rondom een centrale parkeerplek met toevoeging van de aanleg van een



vergroent plein in de route naar de binnenstad (de kralensnoergedachte) zorgt voor een aangenaam verblijfsklimaat.

De hierna beschreven aanpak (die in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen en wordt voortgezet in het ontwerpbestemmingsplan), vloeit voort uit de eerdere besluiten van de raad van juni 2016 en juni 2017.

Nieuw is dat het experiment ruimte geeft voor een actieve dan wel passieve benadering.

Fase 1 PDV omvat Gamma, Praxis en cluster 1.

Deze fase is/wordt actief door de gemeente/WOM opgepakt

Deze gronden zijn in eigendom van WOM. Een deel van de gronden is verkocht aan Gamma en Praxis. Gamma is inmiddels gerealiseerd en de Praxis wordt op dit moment gebouwd en is naar verwachting rond de zomer gereed. Voor cluster 1 is inmiddels overeenstemming bereikt om te komen tot een ontwikkeling van maximaal 7.500 m² winkelvloeroppervlak.

Inmiddels is de koopovereenkomst voor cluster 1 gesloten. Op 13 maart jongstleden heeft ons college besloten tot het aangaan van de verkoopovereenkomst en daarmee ingestemd met de verkoop van cluster 1, de bouwkegel op de hoek van de Pontonniersweg/Belvédèrelaan. Dit ten behoeve van de realisatie en verhuur van maximaal 7.500 m² WVO woonwinkels/woninginrichtingzaken zijnde Leen Bakker, Beter Bed en Beddenreus, Carpetright, Jysk en Kwantum. Inmiddels is voor dit bouwplan een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning ingediend welke aanvraag via een projectafwijkingsbesluit wordt afgedaan.

Onder paragraaf 2.4.2.2 wordt de stand van zaken voor cluster 1 nader toegelicht.

Fase 2 PDV omvat de clusters 2 a, b, c, d, 3 en 4

Fase 2 wordt gefaseerd ontwikkeld op basis van een deels actieve en deels passieve aanpak.

In fase 2 beschikt de WOM over weinig tot geen eigendommen. Om de aanzet te geven voor de doorontwikkeling van het Retailpark Belvédère is het beleid gericht op de actieve verwerving van een deel van de gronden in de 2e fase (cluster 2a) en zo nodig onteigening. Samen met cluster 1 uit fase 1 PDV vormt cluster 2a het vliegwiel (de motor) voor de resterende ontwikkeling van de clusters 2b, c en d.

Voor de clusters 2 b, c en d is de ontwikkeling gericht om eventuele initiatieven uit de markt te faciliteren en uit te nodigen om zelf een ontwikkeling ter hand te nemen (in juridische termen heet dit uitnodigingsplanologie).

De ontwikkeling van de clusters 2b, c en d wordt in het bestemmingsplan wel mogelijk gemaakt maar wordt niet actief door de gemeente opgepakt. Juist met deze combinatie van ruimtelijk- en grondbeleid willen wij het Retailpark Belvédère op een innovatieve en creatieve manier oppakken. Inspelen op kansen en omstandigheden maar ook zelf omstandigheden creëren. De markt stimuleren en helpen maar ook zijn eigen werk laten doen. De wereld is dynamisch, vooral de retailwereld. Ontwikkelingen volgen elkaar snel op. Juist daarom wordt gezocht naar een balans tussen maximale speelruimte en beheersbaarheid. Dit betekent wel dat het op voorhand niet zeker is dat de ontwikkeling van de clusters 2b, 2c en 2d naar 'Detailhandel-PDV+' daadwerkelijk zal plaatsvinden.

Voor wat betreft de clusters 3 en 4 is gekozen een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om onder voorwaarden de bestemming 'bedrijventerrein' op termijn te wijzigen. De vraag of en wanneer de bestemming wordt gewijzigd is mede afhankelijk van de voortgang van de PDV-ontwikkeling en de ontwikkeling van bedrijvigheid in die clusters. De hiervoor benodigde ontwikkelkaders, waardoor het Retailpark Belvédère de gewenste stedenbouwkundige structuur, beeldkwaliteit en herkenbare identiteit krijgt, worden in het ontwerpbestemmingsplan en beleidsregels 'specifiek voor het Retailpark Belvédère vastgelegd. Een van de bedrijven is bezig met een fors toekomstgericht investeringsplan; in dat kader wordt onderzocht of en wat de ruimtelijke effecten daarvan zijn en wat dat betekent voor de bedrijvigheid en de wijzigingsbevoegdheid. Afhankelijk van de uitkomst daarvan is het niet uit te sluiten dat wij u daarover nog raadplegen.



Stand van zaken Crisis- en herstelwet/kostenverhaal

Eind september 2016 is het Retailpark Belvédère (collegebesluit 2016-30400 d.d. 20 september 2016) aangemeld voor de experimentstatus op grond van artikel 2.4 Crisis- en herstelwet via de toepassing van de 15e tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Wij hebben uw raad daarvan via een raadsinformatiebrief d.d. 27 september 2016 in kennis gesteld. Op 27 juni 2017 is het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (vijftiende tranche) in werking getreden waarbij het Retailpark Belvédère als experimenteergebied is opgenomen. Door gebruik te maken van het experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (artikel 7c Besluit Crisis- en herstelwet) verkrijgt de gemeente meer passende tools om de door de gemeente voorgestane ontwikkeling op een gewenste wijze te laten verlopen. Specifiek voor het bestemmingsplan Retailpark Belvédère zijn de aspecten looptijd, het werken met open normen (die verder in de beleidsregels worden uitgewerkt), uitvoerbaarheid en exploitatieplan van belang. Met een flexibeler bestemmingsplan wordt een langere looptijd mogelijk gemaakt om het plan tot uitvoering te brengen. Daarbij zal de mogelijkheid (indien dit nodig is) om het exploitatieplan op een later moment in de procedure te kunnen vaststellen eveneens positief bijdragen aan de totstandkoming van een bestemmingsplan dat de gemeente een werkbaar planologisch kader biedt voor de ontwikkeling en partijen uitnodigt om het Retailpark Belvédère tot stand te brengen.

Financiële paragraaf

In de grexen 2016 en 2017 is op basis van een globale inschatting het voorziene nadelige exploitatieresultaat als gevolg van de PDV-ontwikkeling fase 1 en fase 2 becijferd op in totaal € 8,3 mln., waarvan € 7,59 mln. voor fase 2 PDV met voorlopig het bedrag van 6 mln. voor de eerste fase van fase 2. Het bedrag van € 7,59 mln. is onderdeel van de geprognosticeerde onrendabele top van de totale grex waarvoor uw raad een vangnet heeft voorzien van € 2,3 mln. per jaar vanaf 2016 vanuit het MJIP.

Grex 2018 is gebruikt voor het doorvoeren van eerdere besluiten van uw raad met betrekking tot het verkleinen van het zoekgebied PDV om reden van handhaving van de bedrijvenbestemming. Dat betekent dat de locaties van de bedrijven Thomas Regout en drankenhandel Bessems die vanwege de huurinkomsten positief onderdeel uitmaakte van de grex PDV naar de grex beheer worden overgeheveld. Voorts wordt de grex 2018 belast als gevolg van de aanleg van het nieuwe plein aan het kralensnoer (verblijfskwaliteit), verlaging grondopbrengst als gevolg bijstelling m2 uitgeefbare grond en bodemkwaliteit.

Punten waar aan gedacht moet worden zijn:

Minderopbrengst ten bedrage van € 150.000. Dat komt doordat bij exacte terreininmeting pas kon plaatsvinden nadat de werkzaamheden ter plaatse vanwege de Noorderbrug verder gevorderd waren. Er is gebleken dat er minder m² uitgeefbare grond zijn (12.300 m² in plaats van ongeveer 12.700 m²). En omdat de taxatieprijs per m² iets lager is. En dat heeft onder andere te maken met de kwaliteit van de grond;

Mogelijke meerkosten als gevolg van een restverontreiniging die in de bodem aanwezig zijn bij cluster 1 als gevolg van activiteiten uit het verleden waarvoor de veroorzaker niet meer aanspreekbaar was;

Minderopbrengst ten bedrage van € 200.000 i.v.m. minder gronduitgifte bij cluster 2a als gevolg van openbaarheid pleintje.

Meerkosten ten bedrage van € 280.000 i.v.m. aanleggen openbaar pleintje.

Voor de gehele PDV-ontwikkeling is in de grex een negatief saldo ingecalculleerd als onderdeel van de onrendabele top voor een bedrag van in totaal bijna € 11 mln. Deze minderopbrengst is daarin meegenomen.

Dat betekent dat we behoedzaam en financieel beheersbaar tot realisatie van de volgende fase overgaan.

Bedrijventerrein Bosscherveld



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

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

In plaats van de Duurzame Energie Centrale Limburg van Imtech zijn wij doende om met het plan om te komen tot een zonne-energiepark op de Belvédèreberg. Inmiddels werkt de stichting Nazorg (beheerder van de berg) deze plannen verder uit. In het kader van de revitalisering kijken wij momenteel ook naar de uiteindelijke bestemming en functie van de groeve langs de nieuwe Belvédèrelaan bij de Brusselseweg. Deze groeve is voorlopig ingezet als gronddepot met de bedoeling om op termijn omgevormd te worden tot regulier bedrijventerrein. In de grex zijn de negatieve financiële consequenties hiervan meegenomen bij de onrendabele top. De komende periode zullen wij ons beraden over deze omvorming tot bedrijventerrein in relatie tot de oppervlakte en kwaliteit van bedrijfskavels die dan beschikbaar komen en de marktvrage mede in relatie tot het aanbod aan beschikbare bedrijfskavels in de stadsregio Maastricht.

Natuurcompensatie

Bij de natuurcompensatie zijn alle compensatieverplichtingen voortvloeiende uit alle projecten binnen de gebiedsontwikkeling gebundeld en vertaald naar maatregelen die ingezet worden op hoofdstructuren als ecologische verbindingen in het gebied. Dit alles mondt uit in een robuust ecologisch netwerk. De ecologische meerwaarde van deze aanpak boven de aanpak waarbij gecompenseerd wordt in solitaire voorzieningen is evident. In de budgetten van de diverse projecten die aanleiding vormen voor compensatiemaatregelen zijn bijdragen opgenomen die zijn gerelateerd aan de compensatieplicht.

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

7.3.1.4 Grex Belvédère 4 Algemeen

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

t Bassin vormt een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling Belvédère en Sphinxkwartier; er ligt een grote verwevenheid tussen de gebieden Landbouwbelang, t Bassin, Timmerfabriek en Sphinx die met elkaar zijn verbonden via de openbare ruimte. In 2014 zijn actiepunten voor t Bassin



benoemd en middels grex 2015 bekrachtigd en voorzien van financiële middelen. Voor de beoogde omzetverhoging van 't Bassin is het belangrijk dat meer traffic wordt gegenereerd via het realiseren van plannen in de omgeving van 't Bassin. Met de opening van Pathé in november 2015, de opening van filmhuis Lumière in september 2016, en The Student Hotel in 2017. Verder is ook in de bewegwijzering in het Sphinxkwartier consequent aandacht voor 't Bassin. Daarmee worden de juiste omstandigheden voor het functioneren van de binnenhaven gecreëerd. Periodiek vindt een huurderoverleg plaats en blijkt dat steeds meer evenementen hun weg richting het Bassin vinden. Zo vinden diverse evenementen in het Bassin plaats en ook de route van het Parcours liep door het Bassin. Het is belangrijk dat 't Bassin qua sfeer en uitstraling passend blijft bij de ambities voor het Sphinxkwartier. Dat betekent (aldus 'Het antwoord van de Sphinx') niet zozeer 'sjiek en sjoen' maar wel dat de voorzieningen op en rond de haven up to date worden gehouden. De in de grex Belvédère algemeen getroffen voorziening van € 100.000 per jaar met een maximum van vier jaren wordt ingezet voor maatregelen in en rond 't Bassin. Naast de eerder gedane investeringen aan het sluisje en vaarapp is in 2016 een dekkend WiFi-netwerk gerealiseerd vanaf 't Bassin tot en met Eijsden-Margraten. Voor deze werkzaamheden is met gemeente Eijsden-Margraten samengewerkt ter invulling van de Interregsubsidie "Numerical".

Aanvang 2017 zijn de steigers aan de noordzijde van 't Bassin; aan de voorzijde van Lumière vervangen waardoor er nu een eenduidig beeld is in de aanlegfaciliteiten. De herinrichting van het kruispunt Boschstraat/Bassinbrug wordt in relatie met besluiten rondom de tram gebracht. Eventuele ingrepen aan de sanitaire voorzieningen onder de Bassinbrug wordt afgewogen in relatie tot het ontwerp van de tram en ervaringen over de loop vanuit Bassin naar Lumière en vice versa.

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

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

7.3.1.5 Grex Belvédère 5 Tram Maastricht-Hasselt

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

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



Evaluatie

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

Waar staan we nu?

In 2017 is de samenwerking tussen de Vlaamse en Nederlandse partners geïntensiveerd. Beide projectteams werken nauw met elkaar samen op verschillende vlakken zoals techniek, beveiliging, aanbesteding, projectbeheersing en communicatie. In 2017 is aan Nederlandse zijde veel tijd gestoken in de voorbereiding voor het nieuwe bestemmingsplan dat in Nederland moest worden vastgesteld. In maart 2018 is dit door de gemeenteraad vastgesteld. Daarmee is een belangrijke stap gezet op weg naar de realisatie van deze grensoverschrijdende OV-verbinding. De planning is er op gericht om in 2021 te starten met realisatie. Vanaf 2023 moeten er proefritten plaatsvinden. Beoogde start van de exploitatie is 2024.

7.3.1.6 Grondexploitatie 2018

Reeds in 2013 is aangegeven dat het Belvédère project zich niet leent voor een traditionele grex. Vanwege de lange looptijd, het huidige economische gesternte, forse bewegingen in de markt en de sterke wisselwerking tussen het project en stadsbrede ontwikkelingen en afwegingen, zal de grex meer dan bij welk project ook- een sterk dynamisch karakter hebben. Dit legt een extra accent op risicobeheersing en een sterke bestuurlijk-politieke sturing. De grex wordt jaarlijks geactualiseerd en naar de stand van dat moment ter vaststelling aangeboden aan de raad. Daarmee biedt de grex de basis voor het college om verder te kunnen handelen.

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

Daar waar in 2013 nog sprake was van een geprognoseerde onrendabele top (op eindwaarde) in orde van grootte van circa € 80 mln., in 2014 (MPGV 2013) van circa € 70 mln., in 2015 (MPGV 2014) circa € 65 mln., stijgt in 2016 (MPGV 2015) de geprognoseerde onrendabele top als gevolg van met name de voorgestelde maatregelen bij het deelgebied Sphinx Zuid met een bedrag naar circa € 78 mln. Voor 2017 is de onrendabele top fors gedaald naar € 38,5 mln. (op eindwaarde). In 2018 loopt de geprognoseerde onrendabele top op naar € 42,9 mln. (op eindwaarde).

De toename van het tekort van € 4,4 mln (eindwaarde) ten opzichte van de MPGV 2016 wordt grotendeels veroorzaakt door de toename van het tekort van grex 2 Frontenpark. Deze toename is mede het gevolg van de gemeentelijke kosten (cofinanciering) ten behoeve van het herstellen van het casco van de Cokesfabriek.

Conform raadsbesluit wordt het positieve saldo van de rente pas toegerekend aan het einde van de looptijd van de grex en is daarmee nog niet verwerkt in de hiervoor genoemde onrendabele top. Voor



de grex is een financieel beheersbare situatie ontstaan. De hoogte van de geprognosticeerde onrendabele top moet evenwel nog afgezet worden tegenover de opgaven die er nog liggen en de aannames die daarbij zijn gemaakt op het vlak van kosten en opbrengsten. Voorlopig is nog enige voorzichtigheid geboden.

Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat (CW)
Belvédère	87,6 mln	194,4 mln	239,1 mln	PM	-38,1 mln

Samenvatting scenario's:

Omschrijving	Resultaat worst case scenario	Resultaat reëel scenario	Resultaat best case scenario
Belvédère	PM	-38,1 mln	PM

7.3.2 STICHTING ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ ENCI GEBIED (SOME)

Korte beschrijving

De gebiedsontwikkeling Enci omvat het industriegedeelte, de overgangszone, de groeve en de kade. Ten gevolge van het stoppen van de mergelwinning en het stilleggen van de oven (in 2018 en 2019), transformeert het hele gebied. De cementproductie gaat weliswaar door maar op slechts 11 van de oorspronkelijke 33 ha bedrijventerrein. Het vrijkomende bedrijventerrein gaat plaats bieden aan bouwstoffen gerelateerde industrie. De kade zal worden verlengd om grotere schepen te kunnen ontvangen. De grondstof voor cement (klinker) wordt in de toekomst over het water aangevoerd. Een deel van het ovengebied en een deel van wat nu nog de groeve is, wordt samengevoegd tot de transformatie-/ overgangszone. Hierin worden lichtere industrie en recreatieve voorzieningen tot stand gebracht. Deze bedrijvigheid dient opbrengsten te genereren die ingezet kunnen worden voor de verdere ontwikkeling van de groeve. In de groeve worden recreatieve voorzieningen gerealiseerd (een natuurbad, toegangswegen en -trappen enz.), zie ook paragraaf 4.4.1 ENCI Transformatiezone.



Deze veranderingen worden geregistreerd door een stichting, Stichting Ontwikkelingsmaatschappij Enci-gebied (SOME) die opgericht is door de Provincie Limburg, het bedrijf ENCI, Natuurmonumenten, de Stichting Sint Pieter Adembenemend (de omwonenden) en de gemeente Maastricht. De gemeente is momenteel bestuurlijk vertegenwoordigd in de stichting door een extern persoon. Voor onder andere de gemeentelijke ondersteuning en advisering van deze bestuurder, is jaarlijks € 60.000 beschikbaar gesteld.



De provincie, de ENCI en de gemeente hebben ieder € 250.000 gestort in de stichting als bijdrage aan een werkkapitaal. De bijdrage is gedaan in de vorm van een rentedragende lening. De overgangszone en groeve worden door ENCI (via de provincie) overgedragen aan respectievelijk Natuurmonumenten en SOME. De stichting wordt eigenaar van de overgangszone en zal verantwoordelijk zijn voor de grondexploitatie ervan (aanleg voorzieningen bedrijventerrein, aanleg recreatieve voorzieningen, uitgifte bedrijfskavels). De groeve komt in eigendom en beheer van Natuurmonumenten.

Bij de vaststelling van het plan van Transformatie in 2010 (zie paragraaf 4.4.1) is wel een globale kostenindicatie opgesteld, maar deze is per 01.01.2018 nog niet verder uitgewerkt of geactualiseerd. De risico's van deze grondexploitatie zijn daardoor nu ook nog niet in beeld gebracht. Wel is binnen de gemeente afgesproken dat de gemeentelijke vertegenwoordiger slechts akkoord kan gaan met besluiten van de stichting waarvan de financiële gevolgen niet uitstijgen boven de aanwezige liquiditeiten. Daarnaast zijn er nog afgeleide risico's die voor de gemeente van belang kunnen zijn.

Actualisatie 2017

Het bouwrijp maken van de 38m+ ANP van de overgangszone is gestart in 2016. Begin 2017 is een eerste gedeelte van de groeve en de overgangszone overgedragen. Dit deel is in het voorjaar opengesteld voor het publiek, hetgeen met veel enthousiasme is ontvangen. In de eerste zes weken na de opening trok de groeve circa 90.000 bezoekers. Helaas bleek de grote belangstelling met name rondom het zwemmen in het natuurbad ook te leiden tot onveilige situaties. Daardoor was na korte tijd sluiting en herinrichting noodzakelijk.

Sinds het najaar is bezoek van de groeve weer mogelijk vanaf de trap aan de zijde van de Luikerweg. Vanwege werkzaamheden van ENCI is de groeve via de zuidelijke toegangsweg pas weer vanaf mei 2018 toegankelijk. In een gezamenlijke recreatievisie worden de recreatiemogelijkheden van de groeve nader uitgewerkt. Ook de mogelijkheid van waterrecreatie wordt hierin meegenomen, zodat vóór de heropening in mei 2018 duidelijkheid gegeven kan worden over de invulling van het natuurbad.

De afwerking en overdracht van het resterende deel van de overgangszone (zowel 38m+ als 50m+ANP) wordt, afhankelijk van de afrondende werkzaamheden van ENCI, gefaseerd verwacht in 2018-2019.

De afronding van het ontwerp bestemmingsplan, inclusief de afstemming tussen partijen over openstaande zaken zoals bijvoorbeeld verkeersmaatregelen, vraagt meer tijd en leidt tot hogere kosten dan verwacht. Daarom heeft de gemeente in 2017, evenals de andere twee financierende partijen, aanvullend budget verstrekt aan SOME. De verwachting is dat het ontwerp bestemmingsplan in het tweede kwartaal 2018 tot afronding komt en in procedure kan worden gebracht.

Verder blijkt de ontwikkeling van de overgangszone meer gefaseerd te verlopen dan oorspronkelijk ingeschat. Dit leidt tot het uitblijven van exploitatiemogelijkheden, hetgeen druk legt op de financiële situatie van de stichting. SOME is bezig met uitwerking van de business case voor de overgangszone. De verwachting is dat dit tot een aanvullende investeringsvraag richting de financierende partijen zal leiden.

Toprisico's

#	Omschrijving risico
1	Geen haalbare businesscase (geen sluitende grondexploitatie)
2	Onvoldoende dekking apparaatskosten
3	Dekking maatregelen verkeersaantrekkende werking
4	Liquiditeit SOME onder druk door vertraging



Het reële risico voor de gebiedsontwikkeling ENCI op basis van de risicoanalyse bedraagt € 295.000 + PM voor de gemeente.

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

7.4 Resultaten en conclusies

Omschrijving	Boekwaarde 31.12.2017	Nog te Maken Kosten	Nog te Ontvangen Opbrengsten	Reëel Scenario Risico	Resultaat reële scenario (CW)
Belvédère	87,6 mln	194,4 mln	239,1 mln.	PM	-38,1 mln.
SOME	0	PM	PM	295.000	PM

In het kader van de grex 2013 is door de raad een financiële achtervang van het Belvédère project vastgesteld. Deze achtervang is ten laste gebracht van het MJIP en bedraagt vanaf 2016 € 2,3 mln. per jaar.

Daar waar in 2013 nog sprake was van een geprognosticeerde onrendabele top (op eindwaarde) in orde van grootte van circa € 80 mln., in 2014 (MPGV 2013) van circa € 70 mln., in 2015 (MPGV 2014) circa € 65 mln., stijgt in 2016 (MPGV 2015) de geprognosticeerde onrendabele top als gevolg van met name de voorgestelde maatregelen bij het deelgebied Sphinx Zuid met een bedrag naar circa € 78 mln. In de MPGV 2016 is een forse daling van de onrendabele top voorgesteld hetgeen leidt tot een onrendabele top van € 38,5 mln. (op eindwaarde). In deze MPGV neemt de onrendabele top weer toe met € 4,4 mln. (op eindwaarde) tot € 42,9 mln. (op eindwaarde). Dit is per 01.01.2018 € 38,1 mln. contante waarde. Deze toename in de MPGV 2017 ten opzichte van de MPGV 2016 wordt grotendeels veroorzaakt door de toename van het tekort van grex 2 Frontenpark.

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

De benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Belvédère is gelijk aan het resultaat van het reële scenario van de MPGV 2017 en bedraagt een tekort van € 38,1 mln. (contante waarde).

De gebiedsontwikkeling ENCI omvat nog geen door alle partijen vastgestelde grondexploitatie, waardoor er ook nog geen worst case en best case scenario zijn doorgerekend. De benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente voor het plan SOME is gelijk aan de reële risico inschatting en bedraagt op basis van de risicoanalyse € 295.000.

De totaal benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente met betrekking tot de deelnemingen bedraagt € 38,4 mln.



8. VASTGOEDPORTEFEUILLE

8.1 Inleiding

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

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

In dit hoofdstuk wordt de gemeentelijke vastgoedportefeuille nader belicht, worden de resultaten en risico's per deelportefeuille nader toegelicht en de conclusies weergegeven.

8.1.1 SAMENSTELLING EN OMVANG VASTGOEDPORTEFEUILLE

Het 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 2018 wordt deze indeling aangepast aan de voorschriften zoals opgenomen in de gewijzigde BBV (Besluit, begroting en verantwoording). In onderstaande tabel is de totale gemeentelijke vastgoedportefeuille weergegeven in aantallen, de m² BVO en de waarden:

Categorie	Aantal objecten	m ² BVO	Boekwaarde 01.01.2018	WOZ-waarde 2017
1. Eigen huisvesting	10	62.746		
2. Onderwijs (incl. gymnastiekzalen)	93	134.448		
3a. Culturele voorzieningen	38	48.762		
3b. Welzijnsvoorzieningen	zie 3 a	Zie 3a		
3c. Sportgebouwen en terreinen	40	27.556		
4. overig vastgoed o.a. commercieel en MECC	98	104.444		
5. Gebouwen en gronden tijdelijk beheer *	NVT	NVT		
6. Onbebouwde terreinen incl. overig (vml. NIEGG's)	943**	NVT		
TOTAAL	1.222	377.956	€ 216.404.184	€ 294.355.200



* Meegenomen in bouwgrondexploitaties (BIE)

** aantal exclusief overig (vml. NIEGG's)

8.1.2 ORGANISATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

8.1.2.1 Indeling Vastgoedportefeuille

In dit hoofdstuk wordt voor de meerjarenprognose van de vastgoedportefeuille een opdeling gemaakt in vier aparte paragrafen:

1. Onderwijshuisvesting (categorie 2): paragraaf 8.2
2. Sportaccommodaties: gebouwen en terreinen (categorie 3c): paragraaf 8.3
3. Bebouwd Onroerend Goed, BOG (categorie 1, 3a, 3b en 4) : paragraaf 8.4
4. Onbebouwd Onroerend Goed, OOG (categorie 6): paragraaf 8.5

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

8.1.2.2 Vastgoedinformatie

De vastgoedinformatie die benodigd is voor het beheren van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is ondergebracht in een aantal systemen: Horizon, Coda, Planon en Vastgoedmaps. Horizon is de verhuuradministratie die een koppeling kent met onze financiële administratie, Coda. In Horizon zijn alle gemeentelijke objecten geregistreerd, inclusief de huurovereenkomsten. Planon is een vastgoedbeheersysteem waarin de Meerjarenonderhoudsprogramma's worden samengesteld, alle technische werkzaamheden geadmistreerd worden, contractbeheer plaatsvindt en een volledige documentendatabase van de objecten wordt bijgehouden. Sinds 2016 wordt er ook gewerkt met Vastgoedmaps. Dit systeem is in gebruik genomen ter ondersteuning van strategische portefeuillesturing. Dit systeem is een overkoepelend systeem dat gevuld wordt middels een koppeling die door Business Intelligence is gemaakt met data uit voorgenoemde systemen waarna een totaaloverzicht per vastgoedobject kan worden gepresenteerd, in de vorm van een scorekaart. Op dit moment wordt gewerkt aan het completeren van alle scorekaarten van de vastgoedobjecten. Medio 2018 zal het systeem volledig gevuld zijn. Het systeem is operationeel maar is, vanwege vertrouwelijke (financiële) informatie, nu enkel voor intern gebruik van het systeem.

8.1.3 BELEID

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen het beleid omschreven dat relevant is voor de vastgoedportefeuille. Per deelportefeuille zal er een verdere uitwerking plaatsvinden.

8.1.3.1 Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012

In 2012 is de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid vastgesteld. In deze kadernota is de rol van de vastgoedportefeuille omschreven als facilitair en ondersteunend aan het beleid door te voorzien in de vastgoedbehoefte. Middels de structuurvisie en de kadernota Grond- en Vastgoedbeleid wordt



aangegeven hoe en met welke instrumenten de komende jaren aan de stedelijke ontwikkelingsopgaven en huisvestingsvraagstukken uitvoering wordt gegeven.

Ten aanzien van het vastgoedbeleid is het uitgangspunt een kostendekkende exploitatie, zoals al langer gehanteerd werd, herbevestigd. Daarnaast worden in de Kadernota de volgende onderwerpen verder uitgewerkt:

- beleid op gebouw- of projectniveau: sluitende business case
- besluitvorming investeringsprogramma en –projecten
- beleid op vastgoedportefeuilleniveau (geïntegreerd meerjarenprogramma, dekking portefeuillebeleid, segmenten in het portefeuillebeleid, zijnde maatschappelijk vastgoed, onderwijshuisvesting, monumenten, tijdelijk beheer en verduurzaming).
- kadernota IAB (Integraal AccommodatieBeleid).

De voorgenomen planning om in 2016 de structuurvisie en vervolgens de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid te herijken is doorgeschoven in verband met de gevolgen van de nieuwe Omgevingswet en de bijbehorende Omgevingsvisie. Naar verwachting zal de herijking van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid in de 2^e helft van 2019 afgerond worden. Hierbij is er een afhankelijkheidsrelatie met de Omgevingsvisie die de Structuurvisie zal gaan vervangen. Tot die tijd zullen de huidige Structuurvisie en Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid van toepassing blijven. Desalniettemin is het goed om bewust te zijn van de aanstaande veranderingen.

8.1.3.2 Financiële verordening

De Financiële Verordening is in december 2015 vastgesteld en zal in 2018 herijkt worden. De Raad stelt in deze verordening de uitgangspunten voor het financieel beleid, alsmede voor het financiële beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie vast. Hiermee geeft de Raad de financieel - administratieve kaders aan waarbinnen het college zijn bestuur voert. Door kaders te stellen in de financiële verordening kunnen raad en college aanvullende afspraken maken over het begrotingsproces, de invulling van het budgetrecht van de raad en de verantwoording daarover.

De raad krijgt daarmee beter zicht en vat op de besteding van het geld. Hierbij is ten aanzien van het gemeentelijk vastgoed te denken aan de afschrijvingstermijnen voor investeringen ten aanzien van onderhoud en richtlijnen ten aanzien van aan- en verkopen. Hierbij wordt aangegeven welke bevoegdheden het College van B&W heeft en welke bevoegdheden de Raad heeft.

8.1.3.3 Onderhoudsvoorziening / MJOP

Conform BBV-richtlijnen (Besluit Begroting en Verantwoording) is er een paragraaf duurzame kapitaalgoederen in de jaarrekening opgenomen waarmee jaarlijks de uitgangspunten voor het onderhoud worden vastgesteld door de Raad.

Het *planmatig onderhoud* van het vastgoed gebeurt binnen de gemeente op basis van meerjaren onderhoudsplanningen (MJOP) die zijn vastgelegd in het geautomatiseerde systeem Planon. Deze planningen worden ieder 4-5 jaar geactualiseerd, de laatste actualisatie heeft plaatsgevonden in 2015/2016. Ten aanzien van het vastgoed is hierin vastgelegd wat de huidige staat van onderhoud is en wat er jaarlijks aan werken dient te worden uitgevoerd om de onderhoudsstatus per vastgoedobject op *minimaal conditiescore 3 te behouden, e.e.a. volgens de wettelijke NEN-norm 2767*. Zodoende wordt voorkomen dat er op enig moment sprake is van achterstallig onderhoud. Conditiescore 3 betreft een redelijke kwaliteit waarbij incidenteel storingen kunnen optreden. Bij het reguliere (eigenaars)onderhoud wordt tevens rekening gehouden met het feit dat de gemeente duurzaamheid



hoog in het vaandel heeft staan. De aan te houden norm conditiescore 3 wordt door de gemeenteraad jaarlijks impliciet middels de bekrachtiging van de Programmabegroting vastgesteld.

Bij het onderhoud wordt ook uitvoering gegeven aan het gemeentelijk *duurzaamheidsbeleid* (zie ook paragraaf 8.1.4.2). Zo wordt bij reguliere vervangingen van bijvoorbeeld c.v.-ketels, daken of beglazing gekeken naar de mogelijkheid om energiezuinige c.v.-ketels te plaatsen als ook vervanging door hoog rendementsglas (HR++). In het kader van het lokale energieakkoord zijn in 2016 en 2017 voor een aantal objecten energiescans uitgevoerd. De uitslagen zijn in 2017 bekend geworden. De resultaten hiervan zijn verwerkt en de verbeterpunten die hieruit voortvloeien worden projectmatig vanaf 2018 aan de diverse huurders voorgelegd zodat deze daarna kunnen worden uitgewerkt. De financiering hiervan zal in beginsel verdisconteerd worden in de huur.

Verder heeft er een aanbesteding plaatsgevonden voor het plaatsen van PV panelen op een vijftal gemeentelijke objecten, welke dienen voor gemeentelijke huisvesting. De gunning hiervan heeft plaatsgevonden en de panelen zijn geplaatst.

Indien de plaatsing en de financiële kaders uitkomen zoals gepland kunnen er mogelijk op meer panden zonnepanelen geplaatst worden.

8.1.3.4 Spreidingsbeleid

Spreidingsplannen Onderwijs

Investerings in onderwijshuisvesting gebeuren langs de lijn van de bestaande spreidingsplannen basisonderwijs, speciaal- en voortgezet speciaal onderwijs. De Raad heeft op 19 januari 2016 het Integraal Huisvestingsplan Kindcentra Maastricht 2015-2024 vastgesteld. De 25 huidige basisschoollocaties, diverse peuterspeelzalen en kinderopvangcentra, worden geleidelijk samengevoegd tot integrale kindcentra. Enerzijds ingegeven door noodzaak van de ontgroening en anderzijds uitmondend in meer kwaliteit in kinderopvang en basisonderwijs, en een gezondere financiële positie voor alle betrokken partijen.

Wat betreft het (voortgezet) speciaal onderwijs is er een pas op de plaats gemaakt in afwachting van de ontwikkelingen rondom “passend onderwijs” en dient er een actualisering van het spreidingsplan plaats te vinden.

Onlangs hebben zowel het College van Bestuur van LVO als het College van Burgemeester en Wethouders ingestemd met het Masterplan herinrichting voortgezet onderwijs en huisvesting Maastricht.

Uit het Masterplan komen twee voorkeursscenario's naar voren die richting geven aan de onderwijsontwikkelingen in de komende jaren. De twee voorkeursscenario's zijn beide haalbaar en aantrekkelijk voor de stad. In het Masterplan wordt aangesloten bij de behoefte van ouders en leerlingen aan keuzemogelijkheden, onderwijs in Maastricht-Oost én- West, brede scholengemeenschappen en brede brugklassen. Beide voorkeursscenario's sluiten daarbij aan. Op elk van de scholengemeenschappen komt een onderscheidend onderwijsaanbod, zodat er echt iets te kiezen valt. De twee voorkeursscenario's variëren in de vormgeving van de scholengemeenschappen, met name van het praktijkonderwijs en het vmbo-vakonderwijs.

Spreidingsplan Sport

In 2013 is de sportnota 2020 vastgesteld. Ten aanzien van *buitensportaccommodaties* blijft de ambitie van het spreidingsbeleid voor de pijler 'accommodaties' overeind, maar de uitvoering wordt afhankelijk gesteld van de mogelijkheden en initiatieven die zich aandienen. Op 27 februari 2018 heeft de Raad ingestemd met de actualisatie Spreidingsplan Buitensport; waardoor dat gehandhaafd blijft tot en met 2020.



Ten aanzien van *binnensportaccommodaties* is afgesproken dat de nu nog veelal traditionele binnensportaccommodaties worden omgevormd tot moderne accommodaties die alle dagen vol in bedrijf zijn.

8.1.3.5 Integraal accommodatiebeleid

Met betrekking tot de sociaal culturele accommodaties geldt de kadernota IAB (Integraal Accommodatie Beleid) uit 2005. Hierin zijn een aantal uitgangspunten vastgelegd ten behoeve van het accommodatiebeleid die voor het maatschappelijk vastgoed richtinggevend zijn. De uitgangspunten hebben betrekking op

- verantwoordelijkheid en multifunctionaliteit;
- kostendekkendheid, tarieven en subsidies;
- spreiding en bezetting;
- eigendom, investeringen en onderhoud.

In de kadernota IAB zijn principes vastgelegd voor het onderscheid tussen private, commerciële voorzieningen en publieke en/of gesubsidieerde voorzieningen. Voor de laatste categorie geldt de lijn van kostendekkendheid in het vastgoedbeleid en subsidiering van huurders die de kosten niet kunnen opbrengen. In het bestuursakkoord *Wij Maastricht* is afgesproken integraal accommodatiebeleid te voeren, zonder daarbij als gemeente verantwoordelijkheden over te nemen. Deze ambitie is uitgewerkt in een beleidsagenda Maatschappelijk Vastgoed (in november 2014 besproken met de raadscommissie Breed Welzijn)⁵. In 2016 en 2017 is het zogenaamde Leertraject Gemeenschapsvoorzieningen doorlopen. Dit traject omvatte diverse interactieve bijeenkomsten georganiseerd met burgers en andere stakeholders (o.a. zorginstellingen, raadsleden, buurtplatforms, besturen gemeenschapshuizen en ambtenaren). Daarnaast zijn twee pilots uitgevoerd waarin de behoefte van bewoners aan ontmoetingsplekken en accommodaties is onderzocht. De uitkomst van dit dialoogproces is verwoord in de raadsnota 'Ruimte voor initiatief, het vervolg op het integraal accommodatiebeleid' en is vastgesteld. In december 2017 is door het college van B&W ingestemd met de "Ondersteuningsregeling gemeenschapshuizen" waarin onder meer is besloten dat alle gemeenschapshuizen middels een uniforme huurovereenkomst verhuurd zullen worden.

8.1.3.6 Tarievennota's

Eind 2017 is de nieuwe Tarievennota - gebaseerd op de vastgestelde kaders in de sportnota (tarieven eerlijker en simpeler) - ter besluitvorming voorgelegd aan de Raad. De voorgestelde tarievenstructuur leidt tot nieuwe dekkingspercentages en tarieven. Met name voor de buitensport betekent het een toename van de tarieven. De komende jaren moet uitwijzen welke gevolgen dit gaat hebben voor de vastgoedportefeuille.

8.1.3.7 Cultuur

Culturele carrières

In de Cultuuragenda 2009-2012 'Maastricht, stad van culturele carrières, is de betekenis vastgelegd van de kracht van culturele carrières: carrières die we willen versterken en meer duurzaamheid willen verlenen. Het streven is een stad met duurzame structurele voorzieningen ten behoeve van culturele carrières voor iedereen; professional, amateur, burgers en voor de stad als geheel.

Culturele broedplaatsen

⁵ Jaarrekening 2016



In het najaar van 2016 is het broedplaatsenbeleid vastgesteld om jong en creatief talent te binden aan Maastricht. Het Maastrichtlab heeft opdracht gekregen om dit uit te voeren. Broedplaatsen, zijnde verzamelgebouwen, ontmoetingsplekken en knooppunten van diverse stedelijke netwerken kunnen bij deze binding ondersteunen.

Popbeleid

De popsector in Maastricht heeft een belangrijke positie verworven binnen de culturele infrastructuur van de stad en draagt sterk bij aan de verbreding en versterking van het culturele profiel van de stad. Eind 2017 is besloten dat voor verdere uitwerking van ambities en ontwikkelingen op popgebied, de gemeente jaarlijks € 30.000 aan impuls geld beschikbaar stelt voor een periode van vier jaren. Daarnaast geeft de gemeente nu al ruim € 0,5 mln. subsidiegeld aan de popsector.

8.1.3.8 Onderwijs

Naast de spreidingsplannen, zoals reeds omschreven in paragraaf Spreidingsbeleid 8.1.3.4 is per 1 januari 2015 het onderhoud van de scholen in het primair onderwijs overgeheveld naar de schoolbesturen. De gemeente zal geen aanvragen meer ontvangen voor een financiële bijdrage in de kosten van onderhoud. Een situatie die reeds sinds 2005 geldt voor het voortgezet onderwijs. De gemeente kan wel nog worden aangesproken op zgn. constructiefouten (w.o. asbestsaneringen). In het kader van de verwachte vrijkomende schoolgebouwen zullen een aantal schoolgebouwen de komende jaren aan de gemeente worden teruggeleverd (zie paragraaf 8.2). De gebouwen die afgelopen jaren aan de onderwijsbestemming zijn onttrokken en daarmee weer juridisch eigendom van de gemeente zijn, zijn aan een NEN 2767 inspectie onderworpen en opgenomen in het reguliere onderhoudregime van de gemeente Maastricht. Voor deze panden zullen herbestemmingen (verkoop, verhuur, sloop) worden gezocht.

8.1.4 ONTWIKKELINGEN

In deze paragraaf zullen de belangrijkste ontwikkelingen voor de vastgoedportefeuille worden beschreven. Per deelportefeuille zullen de specifieke gevolgen voor de panden worden beschreven die tot die portefeuille behoren.

8.1.4.1 Verkopen

De afgelopen jaren is een aanzienlijk deel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille verkocht. Hierdoor zijn de panden met een zwaar negatieve exploitatie afgestoten. Deze actie heeft ertoe geleid dat de portefeuille nu een gezond exploitatieresultaat kent en er is dus geen directe noodzaak om op dezelfde wijze vastgoed te blijven afstoten. Vanwege de lage leegstand en het terugbrengen van de vastgoedportefeuille naar een kernportefeuille is dus de verwachting dat het aantal verkopen, vanuit de BOG-portefeuille zal afnemen. Echter zal dit voor Onderwijs en Sportportefeuille, vanwege de ontwikkelingen binnen het onderwijsveld (vergrijzing, ontgroening, spreidingsplannen), niet gelden. Hier zal per vrijkomend object onderzocht worden of wij overgaan tot verkoop, herbestemming of sloop. Op dit moment worden onderhandelingen gevoerd over de verkoop van een voormalig schoolgebouw en staan er een tweetal gymnastiekzalen te koop.

8.1.4.2 Duurzaamheid

Maastricht wil in 2030 klimaatneutraal zijn. Onder de noemer #missionzeromaastricht werkt de gemeente samen met instellingen, bedrijven en inwoners aan het verduurzamen van ons



energieverbruik en het terugdringen van de CO₂-uitstoot. Dat vraagt om meer gebruik van zon-, water- en windenergie en minder verbruik van olie en gas.

Hiervoor wordt bij alle reguliere werkzaamheden continu ingezet op zowel het gebruik van duurzame materialen, als bij vervanging van installaties (van bv CV, daken of verlichting) op de vermindering van CO₂ uitstoot en bij contracten met leveranciers op de duurzaamheidsambities van de betreffende leverancier. Naast de al eerder beschreven investeringen in zonnepanelen (zie ook paragraaf 8.1.3.3) vertaalt dit zich voor de vastgoedportefeuille o.a. in een project inzake energiescans van gemeenschapshuizen. Niet alleen is het mogelijk om hiermee de verduurzaming in te zetten maar wellicht ook de exploitatie te verbeteren middels een beter inzicht in het daadwerkelijke elektra- en gasverbruik. Vanaf 2017 zijn de eventuele maatregelen bestudeerd en vanaf 2018 zal worden gestart met de uitvoering hiervan. Daarnaast is aan de besturen van de gemeenschapshuizen begin 2017 de gelegenheid geboden om aan te sluiten bij de energie-inkoop van de gemeente Maastricht.

8.1.4.3 Leegstand

Vanwege de aantrekkende vastgoedmarkt is er vanaf 2016 sprake van meer vraag naar vastgoed en heeft de BOG- portefeuille voor het eerst te maken met leegstandspercentages die vergelijkbaar zijn met een gezonde frictieleegstand (zijnde 2%). De verwachting is dat dit in 2018 nog verder zal doorzetten. Per deelportefeuille wordt nader ingegaan op de leegstand van deze deelportefeuille.

8.1.4.4 Klanttevredenheid

In 2017 heeft er voor het eerst een meting van de gebruikerstevredenheid plaatsgevonden onder de gebruikers van gemeentelijk vastgoed. Deze meting wordt meegewogen in het besluitvormingsproces in het kader van strategische portefeuillesturing waarbij een vastgoedkeuze per object wordt gemaakt.

8.1.4.5 Strategische portefeuillesturing

Strategische portefeuillesturing zal meer en meer zijn intrede doen. Daartoe is in het najaar van 2016 een vastgoedtool geïmplementeerd (Vastgoedmaps) waarmee, middels een integrale afweging, een vastgoedkeuze per object gemaakt kan worden. Deze afweging bestaat uit het in kaart brengen en wegen van verschillende perspectieven die betrokken zijn bij het maken van een vastgoedkeuze.

8.1.5 PARAMETERS

Anders dan in de vorige MPGVs, waarin voor de BOG-portefeuille nog drie scenario's werden doorgerekend (best case, reële en worst case scenario), wordt in de MPGV 2017 voor de gehele vastgoedportefeuille alleen het reële scenario (het scenario dat is opgenomen in de jaarrekening 2017) doorgerekend. De reden hiervan is dat jaarlijks in de Programmabegroting het rentepercentage en de indexering voor de volgende jaren wordt vastgesteld. Hierdoor is er nog slechts één variabele parameter, leegstand, voor het doorrekenen van de scenarioanalyse. Vandaar dat ervoor is gekozen om in de MPGV 2017 alleen het reële scenario mee te nemen. Wel worden per deelportefeuille de (top)risico's benoemd en toegelicht.

In deze MPGV zijn voor de vastgoedportefeuille de volgende parameters gedefinieerd: rente, indexering en leegstand. Naast deze parameters zijn nog andere parameters te benoemen, zoals afschrijven, maar deze zijn hier niet gedefinieerd.

8.1.5.1 Rente



Het rentepercentage bedroeg tot en met 2015 standaard 5,8%. Voor enkele objecten, Randwycksingel 22 en Ankerkade 275, werd een afwijkend rentepercentage afgesproken (in beide gevallen 5%). In 2016 en 2017 bedroeg het rentepercentage 3,5% voor alle objecten. Voor 2018 wordt een rentepercentage van 0,5 % gehanteerd voor de vastgoedobjecten. Dit is het interne rekenpercentage. Deze rentewijzigingen van de afgelopen jaren hebben wel invloed gehad op het gemeentelijk financieringssysteem, maar niet op de lopende externe huurovereenkomsten. Voor de nieuwe huurovereenkomsten met externen wordt voorzichtigheidshalve 1,75% in rekening gebracht om de fluctuaties van de komende jaren op te vangen.

8.1.5.2 Indexering

Voor de prijsindex van de materiële kosten en opbrengsten is bij de MPG 2016, conform Programmabegroting 2017, bij het reële scenario uitgegaan van 0,8%. Voor de MPG 2017 bedraagt de prijsindexering, conform Programmabegroting 2018, 1,6%.

Niet alle kosten worden geïndexeerd. Zo worden de jaarlijkse kapitaallasten (rente en afschrijving) niet geïndexeerd. Als gevolg daarvan werkt de indexering sterker door in de opbrengsten (huurverhoging), dan in de kosten.

8.1.5.3 Leegstand

De leegstand wordt gedefinieerd als het aantal m² bruto vloeroppervlakte (BVO) dat niet verhuurd is. Vanuit financieel oogpunt wordt leegstand aangemerkt als huurderving ofwel het verschil tussen de potentiële bruto huuroopbrengsten en de werkelijke gerealiseerde netto huuroopbrengsten. De leegstand van een (deel)portefeuille wordt weergegeven in percentage van de maximaal te realiseren huuroopbrengst (bruto huuroopbrengst).

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.

8.1.6 RISICO'S

In paragraaf 1.2 is de aanpak en de systematiek van het risicomanagement reeds toegelicht. Ook voor de vastgoedportefeuille worden per deelportefeuille de belangrijkste, de zogenaamde toprisico's, benoemd en nader toegelicht.

Anders dan bij de projecten en de vastgoedportefeuille in voorgaande MPG's, wordt er voor de vastgoedportefeuille geen scenarioanalyse meer uitgevoerd. Alleen het reële scenario wordt nog uitgewerkt, zie voor de toelichting de (sub)paragrafen 2.1 en 8.1.5.

Voor het bepalen van de toprisico's bij het bezit, beheer en exploiteren van gemeentelijk vastgoed, is mede gekeken naar het rapport van Twynstra Gudde uit 2016⁶. In deze rapportage wordt een lijst van 18 risico's benoemd, waaruit de gemeente Maastricht een zevental toprisico's heeft gefilterd. Deze toprisico's worden in deze paragraaf nader toegelicht en zullen per deelportefeuille specifiek worden toegelicht.

⁶ Rapport Twynstra Gudde, Onderzoek Risicomanagement Gemeentelijk vastgoed 2016



Als toprisico's zijn gekozen :

1. Leegstand, paragraaf 8.1.6.1
2. Bezetting van accommodaties (risico op te lage bezetting), paragraaf 8.1.6.2
3. Onderhoudsvoorziening, paragraaf 8.1.6.3
4. Politieke besluitvorming, paragraaf 8.1.6.4
5. Duurzaamheidsrisico's, paragraaf 8.1.6.5
6. Demografische druk (o.a. vergrijzing, krimp), paragraaf 8.1.6.6
7. Veiligheid van gebouwen, paragraaf 8.1.6.7.

8.1.6.1 Leegstand

Leegstand van gemeentelijk vastgoed blijkt een actueel risico; uit het rapport van Twynstra Gudde blijkt dat alle ondervraagde gemeenten dit als acute bedreiging zien.

De leegstand wordt gedefinieerd als het aantal m² bruto vloeroppervlakte (BVO) dat niet verhuurd is, zie paragraaf 8.1.5.3.

8.1.6.2 Bezetting van accommodaties

Ook een te lage bezetting van accommodaties wordt als een belangrijk risico van de Vastgoedportefeuille beschouwd. Dit risico heeft verband met het leegstandsrisico. Immers kan een te lage bezetting leiden tot exploitatietekorten bij de huurders waardoor het risico op leegstand toeneemt.

8.1.6.3 Onderhoudsvoorziening

Het risico kan zijn dat de onderhoudsvoorziening niet toereikend is voor het uitvoeren van werkzaamheden. Voor de gehele portefeuille worden voor het planmatig onderhoud meerjarenonderhoudsplanningen (MJOP) opgesteld die iedere 4-5 jaar worden geactualiseerd. De storting in de voorziening is een afgeleide van de onderhoudsplanningen. Ook voor correctief- en onvoorzien onderhoud (ook wel calamiteitenonderhoud genoemd) heeft in 2017 een aanbesteding plaatsgevonden. Om ook dit onderhoud gestructureerd in de markt te kunnen zetten wordt ieder jaar een bedrag gereserveerd. Hierdoor komt het, voor regulier onderhoud, zelden voor dat de voorziening niet toereikend is.

Een ander risico is de marktwerking op dit moment (2018-2020). De bouwmarkt zit in een behoorlijke opmars en is behoorlijk grillig. Kosten stijgen, materiaaltkortingen ontstaan en capaciteit is er vaak te weinig. Dit is een gecombineerd risico dat de komende jaren speelt. Er vinden continu gesprekken met marktpartijen plaats en kosten worden in beeld gebracht om tijdig plannen en/of budget te kunnen bijstellen.

8.1.6.4 Politieke besluitvorming

Politieke besluitvorming kan leiden tot bestuurlijke en beleidsmatige risico's.

De bestuurlijke risico's ontstaan door bestuurlijke ambities. Dit leidt tot aanpassingen, verminderingen of uitbreidingen van objecten binnen de bestaande portefeuille zonder dat de consequenties voor de exploitaties vooraf voldoende in beeld zijn gebracht. Voor 2018 zou de nieuwe coalitievorming kunnen leiden tot gewijzigde ambities die vervolgens weer kunnen leiden tot andere inzet of invulling van de vastgoedportefeuille.

Beleidsmatige risico's ontstaan door nieuwe initiatieven zoals bijvoorbeeld clustering van voorzieningen. Goede voorbeelden hiervan zijn het spreidingsbeleid van de sportaccommodaties en het integraal huisvestingsplan onderwijs. Ingrepen vertalen zich in het vrijkomen van objecten. Verder



kan sprake zijn van derving van reguliere inkomsten door incidentele verkopen en eventuele boekverliezen.

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

8.1.6.5 Duurzaamheidsrisico's

De doelen aangaande duurzaamheid zijn duidelijk. Voor het behalen van de ambities moet er zowel qua uren (tijd) als qua geld extra geïnvesteerd worden bovenop de reguliere programma's. Extra financiën voor duurzaamheid zijn niet voorzien in de reguliere programma's. Om toch stappen te kunnen zetten, vindt regelmatig overleg plaats zowel intern tussen de organisatieonderdelen als extern met de markt. Zo heeft de provincie een subsidiemogelijkheid opgezet om extra hulp in de vorm van mankracht te kunnen krijgen bij duurzaamheidsprojecten. Voor de vastgoedportefeuille is voor 2018 reeds een aanvraag gedaan.

8.1.6.6 Demografische druk

De demografische druk – de verhouding tussen de productieve leeftijdsgroep (20 tot 65 jaar) en de niet-productieve leeftijdsgroep (0 -19 jaar en 65+) – ligt in Maastricht hoger dan de Randstad. Ook de vergrijzing is in Maastricht hoger dan in de Randstad⁷. Vergrijzing en krimp hebben met name gevolgen en risico's voor de onderwijs- en sportportefeuille. Per deelportefeuille wordt dit risico nader toegelicht.

8.1.6.7 Veiligheid van gebouwen

De onveiligheid van gebouwen is een actueel thema. De laatste jaren zijn diverse incidenten in gemeentelijke gebouwen in den lande in de media geweest. Dit doet het besef groeien dat wanneer niet duidelijk vastligt wie welke verantwoordelijkheden draagt, dit effecten heeft voor het beheersen van risico's.

Voor ieder object liggen de afspraken en verantwoordelijkheden inzake veiligheid duidelijk vast in de huurovereenkomsten. Binnen de gemeente worden de afspraken vastgezet in contracten met aannemers om wettelijke verplichtingen te borgen. Daar waar huurders aan zet zijn, informeert de gemeente regelmatig middels het voeren van gesprekken naar de manier waarop een huurder zaken regelt en of hier hulp bij gewenst is.

Indien bij een object een probleem wordt geconstateerd, dan wordt dit probleem als een categorie 1 (direct oppakken) aangemerkt, waarbij eerst een onderzoek wordt gestart en daarna eventuele tijdelijke maatregelen worden genomen en definitieve maatregelen worden gepland.

Uiteraard wordt de wet- en regelgeving nauwkeurig in de gaten gehouden en vindt regelmatig intern overleg plaats met de diverse teams inzake veiligheid (bijv. betonnen dekken, roestvorming in zwembaden etc.).

8.1.7 RESULTATEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

8.1.7.1 Terugblik 2017

De resultaten zoals opgenomen in de jaarrekening 2017 zullen per deelportefeuille verder worden toegelicht in de komende paragrafen.

⁷ Bron: www.cbs.nl



8.1.7.2 Vooruitblik

Het verwachte bedrijfsresultaat voor 2018 per deelportefeuille en de resultaten van de reële risico-inschatting op basis van de in paragraaf 8.1.6 gedefinieerde risico's zal in de komende paragrafen per deelportefeuille nader worden toegelicht.

8.2 Onderwijshuisvesting (primair, voortgezet en speciaal)

8.2.1 ALGEMEEN

In tegenstelling tot de andere vastgoed objecten zijn de schoolgebouwen (in principe) geen juridisch eigendom van de gemeente. De schoolbesturen zijn zelf (juridisch) eigenaar. De gemeente is daarentegen wel zogenaamd economisch eigenaar. Dit betekent dat wanneer het schoolbestuur een schoolgebouw “teruggeeft” aan de gemeente en het gebouw vervolgens aan de onderwijsbestemming wordt onttrokken omdat de locatie of een deel van het schoolgebouw vanwege de daling van het aantal leerlingen niet langer benodigd is om te voorzien in voldoende onderwijshuisvesting, het eigendom van het gebouw om “niet” naar de gemeente komt. De gemeente is vrij om een andere invulling aan het gebouw te geven dan wel het gebouw af te stoten. Het (financiële) risico van een nieuwe invulling komt daarmee ook volledig bij de gemeente te liggen. Daar waar sprake is van gedeeltelijke leegstand in de nog in gebruik zijnde schoolgebouwen, heeft de gemeente geen zicht op de leegstand binnen de schoolgebouwen.

De portefeuille onderwijshuisvesting (inclusief gymzalen) betreft in totaal 93 objecten inclusief de bijbehorende gymnastieklokalen.

Categorie	Aantal objecten	m ² BVO
2. Onderwijshuisvesting (incl. gymnastiekzalen)	93	134.448

8.2.2 ONTWIKKELINGEN

De volgende ontwikkelingen worden ten aanzien van de onderwijsportefeuille verder uitgewerkt:

1. Verkopen, paragraaf 8.2.2.1
2. Duurzaamheid, paragraaf 8.2.2.2
3. Leegstand, paragraaf 8.2.2.3
4. Klanttevredenheid, paragraaf 8.2.2.4
5. Strategische Portefeuillesturing, paragraaf 8.2.2.5

8.2.2.1 Verkopen

Vanwege de ontwikkelingen binnen het onderwijsveld (vergrijzing, ontgroening, spreidingsplannen) zal per vrijkomend object onderzocht worden of wij overgaan tot verkoop, herbestemming of sloop. Op dit moment loopt de verkoopprocedure ten aanzien van het schoolgebouw Aureliushof 140 en een



tweetal gymnastiekzalen staan momenteel te koop. De zuidvleugel van Leeuwenborgh Opleidingen is verkocht.

8.2.2.2 Duurzaamheid

Vanaf 2020 wordt de maatregel Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) verplicht en wij willen het Programma van Eisen Frisse Scholen Klasse B toepassen bij nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en renovatie van schoolgebouwen.

Aan de gemeenteraad zal worden voorgesteld om in afwijking van de verordening voorzieningen onderwijshuisvesting het Programma van Eisen Frisse Scholen en het BENG-principe mee te nemen.

8.2.2.3 Leegstand

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

De gemeente heeft naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State onderzoek laten doen naar een marktconforme huurprijs voor de verhuur aan kinderopvangorganisaties in schoolgebouwen. Deze marktconforme huurprijs bedraagt € 75,00 per m² per jaar prijspeil 2015 (en wordt jaarlijks geïndexeerd). Voor 2017 bedraagt de geïndexeerde huurprijs € 77,22 per m².

Bij investeringen bij (ver)nieuwbouw in/bij een Kindcentra, waarbij meerdere voorzieningen worden samengevoegd, kan het voorkomen dat de gemeente moet investeren om huisvesting te realiseren voor kinderopvang. De investeringskosten voor deze functies zijn afgedekt door het investeringskrediet dat de gemeente beschikbaar stelt voor de bouw van het gehele IKC. Via het schoolbestuur ontvangt de gemeente de bijdrage van € 77,22 per m² in de investering. Dit bedrag ontvangt de gemeente echter alleen voor de door de kinderopvangorganisatie in gebruik zijnde m² BVO.

8.2.2.4 Klanttevredenheid

Uit de meting gebruikerstevredenheid is gebleken dat van de 52 onderwijsaccommodaties voor primair onderwijs, er voor 25 accommodaties de enquête inzake gebruikerstevredenheid is ingevuld. Dit is voor een enquête een gemiddelde respons. De scores op de verschillende onderdelen zijn heel divers. Zo is men matig tevreden tot tevreden over de multifunctionaliteit. Over de veiligheid en parkeren zijn ongeveer de helft van de respondenten ontevreden.

8.2.2.5 Strategische portefeuillesturing

Het meten van de gebruikerstevredenheid is slechts één onderdeel van de aanpak Strategische portefeuillesturing. Ten aanzien van de onderwijspannen is geconcludeerd dat de grootste ontwikkelingen waar de portefeuille mee te maken krijgt de volgende zijn:

Spreidingsplan Basisonderwijs

De Raad heeft op 19 januari 2016 het Integraal Huisvestingsplan Kindcentra Maastricht 2015-2024 vastgesteld. De 25 huidige basisschoollocaties, diverse peuterspeelzalen en kinderopvangcentra, worden geleidelijk samengevoegd tot integrale kindcentra. De gemeente investeert ruim € 16 miljoen



in de periode 2016-2021. In 2017 is gestart met de planvorming voor uitbreiding IKC JF Kennedy en realisering nieuwbouw IKC De Heeg. Oplevering wordt verwacht in voorjaar 2019. Mede afhankelijk van de aanvraag van het schoolbestuur wordt in de periode 2019-2020 de voorbereiding om te komen tot het IKC De Groene Loper opgestart.

De verschuiving naar Integrale Kindcentra in het primaire onderwijs zal ook gevolgen kennen voor de binnensportaccommodaties. In januari 2017 zijn de schoolkinderen van Limmel en Nazareth verhuisd van de huidige locatie aan de Askalonstraat (in deze analyse adres Sareptaplein 2) naar de nieuwbouwlocatie IKC “de Geluksvogel”. De meest wenselijke optie voor de voormalige school en gymzaal aan de Askalonstraat is sloop. Dit is meegenomen in de herijking van de herstructurering. In 2018 en verder zal met name een heroverweging en nader onderzoek aan de orde zijn van de panden Bergmansweg en Schildruwe. Hierbij is er een sterke afhankelijkheid van de ontwikkelingen in het onderwijs.

Vanwege ontwikkelingen in leerlingenaantallen, wet- en regelgeving, voortschrijdende inzichten en gewijzigde investeringsbedragen zal het Integraal Huisvestingsplan Kindcentra Maastricht in principe iedere twee jaar geactualiseerd worden. Een projectplan voor deze actualisatie is onlangs ter fiattering naar de betrokken kindpartners gezonden. De voorbereiding om tot de noodzakelijk uitbreiding van het United World College is in 2018 opgepakt.

Spreidingsplan (voortgezet) speciaal onderwijs

Wat betreft het (voortgezet) speciaal onderwijs is er een pas op de plaats gemaakt in afwachting van de ontwikkelingen rondom “passend onderwijs” en dient er een actualisering van het spreidingsplan plaats te vinden. Vanwege de forse daling van het aantal leerlingen is besloten de leerlingen van een aantal onderwijsrichtingen die inhoudelijke raakvlakken met elkaar hebben samen te voegen. Daartoe was het noodzakelijk dat de locatie Mariënwaard met een 4-tal tijdelijke lokalen werd uitgebreid. Dit betekent verder dat een schoolgebouw inclusief gymzaal in Malberg en een schoolgebouw inclusief noodlokalen aan de Severenstraat worden afgestoten.

Masterplan herinrichting voortgezet onderwijs

Onlangs hebben zowel het College van Bestuur van LVO als het College van Burgemeester en Wethouders ingestemd met het Masterplan herinrichting voortgezet onderwijs en huisvesting Maastricht. Uit het Masterplan komen twee voorkeursscenario's naar voren die richting geven voor de onderwijsontwikkelingen in de komende jaren. De twee richtinggevende scenario's worden thans nader uitgewerkt: eerst onderwijskundig en organisatorisch, vervolgens wordt toegewerkt naar één scenario voor de verdere inrichting van het onderwijs en aansluitend volgt de verdere financiële, bouwkundige en stedenbouwkundige uitwerking tot een Huisvestingsplan voortgezet onderwijs Maastricht.

8.2.3 RISICO'S

De volgende risico's worden ten aanzien van het onderwijs verder uitgewerkt:

1. Leegstand, paragraaf 8.2.3.1
2. Bezetting van accommodaties (risico op te lage bezetting), paragraaf 8.2.3.2
3. Onderhoudsvoorziening, paragraaf 8.2.3.3
4. Politieke besluitvorming, paragraaf 8.2.3.4
5. Duurzaamheidsrisico's, paragraaf 8.2.3.5
6. Demografische druk (o.a. vergrijzing, krimp), paragraaf 8.2.3.6
7. Veiligheid van gebouwen, paragraaf 8.2.3.7.



In februari 2018 heeft de risicoanalyse van de deelportefeuille onderwijs plaatsgevonden met peildatum 01.01.2018. Deze deelportefeuille beschikt niet over een post onvoorzien. 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.

8.2.3.1 Leegstand

Het risico van leegstand binnen de schoolgebouwen ligt bij de schoolbesturen. Pas als de schoolbesturen overdragen aan de gemeente is het een risico voor de gemeente, zie ook het volgende risico 8.2.3.2. Bij het risico demografische druk, paragraaf 8.2.3.6, zijn de gevolgen van de leegstand in schoolgebouwen die niet langer de onderwijsbestemming hebben beschreven.

8.2.3.2 Bezetting van accommodaties

Leegstand van schoolgebouw is een risico voor de schoolbesturen. Pas als de leegstaande schoolgebouwen worden overgedragen aan de gemeente wordt een risico voor de gemeente. Het risico van de gevolgen van de leegstand wordt op basis van de huidige leegstand voor de gemeente ingeschat op € 100.000 per jaar ofwel € 15,00 per m² BVO; dit zijn de exploitatiekosten, calamiteitenonderhoud en beheerskosten. Het betreft hier totaal circa 6.800 m² BVO verdeeld over 6 tot 7 gebouwen.

8.2.3.3 Onderhoudsvoorziening

Aangezien het volledige onderhoud van onderwijsinstellingen de verantwoordelijkheid is van de schoolbesturen zelf, heeft de gemeente hier geen rol in. Door de gemeente wordt voor de onderwijsgebouwen dan ook geen MJOP opgesteld.

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

8.2.3.4 Politieke besluitvorming

In het kader van de besluitvorming bij het programma onderwijshuisvesting 2014 en de duurzaamheidsambities van de gemeente Maastricht heeft het college aangegeven in nauwe samenwerking met de schoolbesturen te willen werken aan energie neutrale schoolgebouwen (zie ook onder 'gevolgen gewijzigde wet- en regelgeving'). Aangezien schoolbesturen verantwoordelijk zijn voor de energiekosten en het volledige onderhoud van hun schoolgebouwen zullen zij de besparingen op energie- en onderhoudskosten direct op hun exploitatie merken.

Gemeente en schoolbesturen zullen in het kader van de vaststelling van het programma onderwijshuisvesting 2018 op basis van een gezamenlijk ingesteld onderzoek afspraken maken over een bijdrage van de schoolbesturen in de investeringen van de gemeente.

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



Evenals voorgaande jaren zou voor 2018 en de volgende jaren er voor spoedaanvragen en calamiteiten een bedrag van circa € 100.000 per jaar beschikbaar moeten zijn. Dit bedrag is gelijk aan het reële risico 2018.

8.2.3.5 Duurzaamheid

Vanaf 2020 wordt de maatregel Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) verplicht en wil de gemeente Maastricht het Programma van Eisen Frisse Scholen Klasse B toepassen bij nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en renovatie van schoolgebouwen.

Aan de gemeenteraad zal worden voorgesteld om in afwijking van de verordening voorzieningen onderwijshuisvesting het Programma van Eisen Frisse Scholen en het BENG-principe mee te nemen. Het niet overnemen van het voorstel aan de gemeenteraad en daartoe het ontbreken van de financiële middelen is een risico.

In het concept programma onderwijshuisvesting 2018 zijn (aanvullende) budgetten opgenomen voor de uitbreiding van Integraal Kindcentrum J.F.Kennedy en nieuwbouw voor IKC De Heeg. In deze budgetten is vooruitlopend op besluitvorming van de gemeenteraad rekening gehouden met een investering in het kader van de verplichting om vanaf 2020 Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) te realiseren en het Programma van Eisen Frisse Scholen Klasse B.

Voor de thans in voorbereiding zijnde nieuwbouw IKC De Heeg en voor de uitbreiding van IKC J.F.Kennedy betekent dit vooralsnog een verhoging van de investering. Dit betreft het risico voor het reële scenario. Daarnaast wordt er met het schoolbestuur van IKC J.F.Kennedy een discussie gevoerd over waar de verantwoordelijkheden liggen bij renovaties en aanpassingen van de schoolgebouwen. Tenslotte stijgen, als gevolg van de huidige (overspannen) marktsituatie in de bouwsector, de bouwkosten voor de uitbreiding van het schoolgebouw.

Bij de actualisatie van het IHP in 2018 zal vanwege de forse prijsstijgingen in de bouwsector en de toegenomen eisen ten aanzien van duurzaamheid (BENG en Frisse Scholen), rekening gehouden moeten worden met een aanzienlijke stijging in het kostenniveau. Bovenop de thans reeds bekende meerkosten moet ook voor de resterende IKC's rekening worden gehouden met een risico waarmee het totale risico duurzaamheid vooralsnog in totaal € 12 mln. bedraagt.

Zowel in de Meerjaren Prognose Grond en Vastgoedbeleid 2016 (als bijlage bij de jaarrekening 2016, als in de Managementrapportage 2017, is aangegeven, dat de beschikbare budgetten voor het IHP als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving ontoereikend zullen zijn voor de realisatie van het IHP Kindcentra Maastricht.

Voorafgaand aan de definitieve vaststelling van het programma onderwijshuisvesting 2018 zal in overleg met de schoolbesturen via een gezamenlijke opdracht onderzocht worden of de schoolbesturen financieel voordeel genieten in hun exploitatie vanwege de investeringen van de gemeente in exploitatieverlagende voorzieningen. Dit mogelijke exploitatievoordeel dient vervolgens omgezet te worden in een bijdrage van de schoolbesturen in de investering van de gemeente.

Daarnaast overleggen gemeente en schoolbesturen, op basis van de landelijke discussie, over de vraag hoe bij vervangende nieuwbouw en renovatie van schoolgebouwen kan worden omgegaan met de verdeling van de kosten tussen schoolbesturen en gemeente.

8.2.3.6 Demografische druk



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

Basisonderwijs

Vanwege de vergrijzing is het aantal leerlingen binnen het basisonderwijs in de laatste jaren aanmerkelijk gedaald. Van 8.616 leerlingen in 2005 naar 6.540 in oktober 2017. Een daling van bijna 24% oftewel circa 2% per jaar.

In het basisonderwijs hebben de gemeente, de schoolbesturen en de kindpartners in 2015 flinke stappen gezet om tot een structurele oplossing te komen. Hetgeen ertoe heeft geleid dat op 5 januari 2016 het Integraal Huisvestingsplan Kindcentra Maastricht 2015-2024 is vastgesteld. De intentie van de gemeente is wel om het aantal basisscholen terug te brengen van 25 stuks in 2016 tot 16 à 18 zogenaamde Integrale Kind Centra. Dit kan mogelijk leiden tot uitbreiding van bestaande gebouwen c.q. nieuwbouw. Het feit dat er een tweetal grotere schoolbesturen zijn, maakt dit proces extra complex.

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

Speciaal –en voortgezet speciaalonderwijs

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

De invoering van passend onderwijs heeft binnen het (speciaal) basisonderwijs geleid tot een aanzienlijke daling van het aantal leerlingen; van 385 leerlingen in 2012 tot 211 leerlingen in oktober 2017. Deze daling heeft ertoe geleid dat het speciaal(basis)onderwijs bij de start van het schooljaar 2017-2018 wordt geconcentreerd op één locatie (expertisecentrum). Hiertoe is deze locatie met 4 tijdelijke groepslokalen uitgebreid.

Binnen het speciaal onderwijs heeft de leerlingendaling eveneens geleid tot de samenvoeging en reshuffling van onderwijssoorten waardoor een drietal schoolgebouwen zijn komen leeg te staan.

Het daardoor leegkomende schoolgebouw aan de Anjelierenstraat is inmiddels kostendekkend verhuurd aan Stichting Ateliers Maastricht, SCM Bokclub en Harmonie KDO, waardoor er geen leegstandsrisico is. Het schoolgebouw aan de Ponjaardruwe zal in het kader de planexploitatie Malberg worden gesloopt.

De huur van de noodlokalen aan de Severenstraat is beëindigd en het schoolbestuur zal het permanente gebouw overdragen aan de gemeente.

Voortgezet onderwijs

In het voortgezet onderwijs is het aantal leerlingen in de periode 2006 - 2017 binnen Maastricht gedaald met 1.120 tot 6.512 leerlingen. De daling in het basis onderwijs zal de komende jaren onverkort merkbaar zijn binnen het voortgezet onderwijs. De daling van het aantal leerlingen maakt dat er minder schoolgebouwen nodig zijn. Wij verwachten niet dat deze trend zich keert. De daling in leerlingenaantallen zal zich blijven voortzetten.

Gymnastiekzalen

Vanwege de herschikking van schoolgebouwen zullen er ook minder gymnastiekzalen nodig zijn. In de in 2015 vastgestelde “Uitvoeringsnota sport: Toekomstbestendige binnensportaccommodaties” werden voor 2015 en 2016 een 7-tal sportzalen en gymzalen genoemd die voor onderwijs en sport niet langer noodzakelijk zijn. Hiervan zijn inmiddels een tweetal gymzalen (Itteren en Boschpoort) verkocht en is er een principe akkoord tot verkoop van de gymzaal WVV. De sportzaal aan het Petrus Bandenplein in Heer is gesloopt en de gymzalen in Limmel, De Heeg (Borghaag) en Malberg (Ponjaardruwe) worden in 2018 gesloopt. Kosten als sloopkosten, maar ook doorlopende exploitatiekosten gedurende leegstand, ontoegankelijk maken gebouw, afzetten terrein in verband met mogelijke sloop, afboeken resterende boekwaarde zijn hiervan het gevolg.



Het reële scenario van de gevolgen van vergrijzing / ontgroening van de bevolking wordt momenteel geschat op € 4,75 mln., zijnde de kapitaallasten van de leegstaande en leegkomende schoolgebouwen.

Tot 1997 werden de schoolgebouwen voor het voortgezet onderwijs tot via een bijdrage door de rijksoverheid gefinancierd. Hierdoor hebben sommige schoolgebouwen voor het voortgezet onderwijs geen dan wel een geringe boekwaarde. 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.

Begin 2018 is het Masterplan herinrichting voortgezet onderwijs (VO) vastgesteld en dit wordt in 2018 nader uitgewerkt tot een Huisvestingsplan. Al eerder is er budget beschikbaar gesteld voor het spreidingsplan VO, waarvan per 01.01.2018 nog circa € 4,9 mln. te besteden is (inclusief btw en rente). De verwachting is er forse investeringen in de huisvesting van het VO noodzakelijk zijn en dat hiervoor een veelvoud van dit restant budget nodig zal zijn.

Het totale risico demografische druk onderwijshuisvesting wordt geschat op € 4,75 mln + PM.

8.2.3.7 Veiligheid van gebouwen

Met name bij de leegstaande schoolgebouwen, in afwachting van sloop, is veiligheid een issue. De gebouwen kunnen gekraakt worden of er wordt brand gesticht. Hierdoor kan er een gevaar zijn op asbestbesmetting van de directe omgeving. Dit risico is voornamelijk op PM gezet omdat de gevolgen lastig te kwantificeren zijn.

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

Omschrijving risico	Risicoreservering in €
Leegstand	
Bezetting van accommodaties per jaar	
Onderhoudsvoorziening	
Politieke Besluitvorming per jaar	
Duurzaamheid geraamd tekort 2017-2021	
Demografische druk	
Veiligheid	
Totaal	16,75 mln + PM + jaarlijks 200.000

De jaarlijkse kapitaallasten van risico Demografische Druk (gevolgen vergrijzing / ontgroening) zijn voorzien in de begroting. Het resterende risico voor onderwijshuisvesting wordt daarmee ingeschat op basis van de huidige analyse: **€ 12,0 mln. + PM + jaarlijks € 200.000**. Het risico wordt volledig meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 8.6).

8.2.4 ONDERHOUD

Aangezien het volledige onderhoud van onderwijsinstellingen de verantwoordelijkheid is van de schoolbesturen zelf, heeft de gemeente hier geen rol in. Door de gemeente wordt voor de



onderwijsgebouwen dan ook geen MJOP opgesteld. In paragraaf 8.2.3.3 onderhoudsvoorziening is reeds de aanpak ten aanzien van de vrijgekomen schoolgebouwen beschreven.

8.2.5 HERONTWIKKELINGSPANDEN

Momenteel zijn er twee panden die in 2017 aan de onderwijsbestemming zijn onttrokken en daarmee juridisch eigendom van de gemeente Maastricht zijn geworden. Het pand aan de Ponjaardruwe zal worden gesloopt. Ten aanzien van Aureliushof 140 heeft het schoolbestuur de juridische eigendom van het schoolgebouw per 1 oktober 2015 overgedragen aan de gemeente. In mei 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met verkoop aan het initiatief om te komen tot een gezondheidscentrum.

8.2.6 RESULTATEN ONDERWIJSPORTEUILLE

8.2.6.1 Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat (exclusief resultaat apparaatskosten) komt uit op een positief resultaat van ruim € 186.000. Dit positief resultaat dat voornamelijk wordt veroorzaakt door de verminderde inhuur van tijdelijke huisvesting van noodlokalen in het onderwijs en de verhuur van een gedeelte van Centre Manjefiek Malberg. Het saldo bijzondere baten/lasten komt uit op € 100.000 positief. De verkopen van Meutestraat 100 en Heugemer Pastoorstraat 25 zijn in 2017 gerealiseerd en zorgen eenmalig voor een positief resultaat van € 177.000 als bijzondere baten. De bijzondere lasten worden met name veroorzaakt door voorbereidingskosten zoals uren en makelaarskosten voor diverse opgestarte verkopen en onvoorziene kosten voor diverse panden.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2017	Resultaat bijzondere baten / lasten 2017
Portefeuille onderwijshuisvesting	€ 186.000	€ 100.000

8.2.6.2 Vooruitblik

Naar verwachting zullen er nog meer voormalige schoolgebouwen vrij gaan komen. Hiervoor dient een nieuwe invulling gevonden te worden. In eerste instantie zullen er dan met name leegstandskosten gemaakt worden maar uiteindelijk zal er na invulling ook gezorgd kunnen worden voor een (éénmalig) positiever resultaat bijzondere baten/lasten in de toekomst. Welke gebouwen er vrijkomen en wanneer deze vrijkomen is nog onduidelijk. Het verwachte reguliere resultaat (exclusief de in paragraaf 8.2.3 benoemde risico's) van onderwijshuisvesting voor 2018 is dan ook geraamd op nihil.

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2018
Portefeuille onderwijshuisvesting	- € 12,0 mln + PM	- € 200.000



8.3. Sportaccommodaties

8.3.1 ALGEMEEN

In de portefeuille sportaccommodaties kan onderscheid worden gemaakt in:

- buitensportaccommodaties;
- binnensportaccommodaties (onderwijsgerelateerd en overig);
- Geusseltbad;
- Geusseltstadion;
- Boulodrome

Categorie	Aantal objecten	m ² BVO
Sportgebouwen en terreinen	40	27.556

Er zijn geen afspraken gemaakt hoe om te gaan met de restantboekwaarden van de overige sportaccommodaties op het moment dat deze accommodaties niet langer voor sportdoeleinden worden gebruikt, maar dit zal wel expliciet in de besluitvorming meegenomen moeten worden indien deze accommodaties aan de gemeentelijke sportexploitatie worden onttrokken.

8.3.2 ONTWIKKELINGEN

De volgende ontwikkelingen worden ten aanzien van de sportportefeuille verder uitgewerkt:

1. Verkopen, paragraaf 8.3.2.1
2. Duurzaamheid, paragraaf 8.3.2.2
3. Leegstand, paragraaf 8.3.2.3
4. Klanttevredenheid, paragraaf 8.3.2.4
5. Strategische Portefeuillesturing, paragraaf 8.3.2.5

8.3.2.1 Verkopen

Ten aanzien van dit portefeuilleonderdeel zijn geen verkopen voorzien, met uitzondering van de gymzalen die reeds bij de onderwijsportefeuille zijn beschreven (zie paragraaf 8.2.3.6). Objecten die reeds (eerder) aan de sportfunctie zijn onttrokken en voor andere doeleinden dan sport worden aangewend, worden mogelijk in erfpacht uitgegeven.

8.3.2.2 Duurzaamheid

In het kader van #missionzeromaastricht (zie paragraaf 8.1.4.2) wordt het bij het Geusseltstadion toegestaan en gefaciliteerd om de tribunedaken te voorzien van zonnepanelen waarmee in een groot deel van de eigen energiebehoefte kan worden voorzien.

Daarnaast is de nieuwbouw van de Boulodrôme van zonnepanelen voorzien voor een energieneutrale exploitatie. Bij de overige sportaccommodaties zullen de komende jaren ook energemaatregelen worden gerealiseerd.



8.3.2.3 Leegstand

Op 27 februari 2018 heeft de Raad ingestemd met de actualisatie Spreidingsplan Buitensport voor de periode 2018 – 2020. Indien er gedurende die periode initiatieven worden ontwikkeld en uitgevoerd (samenwerking of fusies van sportverenigingen etc.), kan dat gevolgen hebben voor de portefeuille sportaccommodaties in die zin dat er alsdan sportaccommodaties vrij kunnen komen. Het gebruik van de sportparken Heugem en De Heeg wordt samengevoegd op sportpark Heugem dat thans een upgrade krijgt waarbij de kleed-/clubaccommodatie wordt uitgebreid en er kunstgrasvelden worden aangelegd. Sportpark De Heeg komt ultimo 2019 vrij beschikbaar. Hier wordt nu reeds een nieuwe aanwending voor gezocht. Voor reeds leegstaande accommodaties wordt gezocht naar een nieuwe invulling c.q. wordt nieuwe aanwending thans uitgewerkt. Hetzelfde geldt feitelijk ook voor de binnensportaccommodaties.

8.3.2.4 Klanttevredenheid

Uit de meting gebruikerstevredenheid blijkt dat bij de binnensportaccommodaties een grote mate van tevredenheid is. Voor de huidige en toekomstige binnensportaccommodaties zou nog gekeken kunnen worden naar het vergroten van de mogelijkheden voor het fiets- en scooter parkeren. Voor toekomstige locaties is multifunctionaliteit echt het kernwoord.

8.3.2.5 Strategische Portefeuillesturing

Voor de portefeuille binnensport heeft er reeds een analyse in het kader van strategische portefeuillesturing plaatsgevonden. De analyse van de buitensport volgt medio 2018.

De grootste ontwikkelingen waar de portefeuille mee te maken krijgt zijn in de voorgaande paragrafen en in paragraaf 8.1.3.4 Spreidingsbeleid en paragraaf 8.1.3.6 Tarievennota's reeds omschreven. In 2015 heeft besluitvorming plaatsgevonden over de realisatie van het Boulodrome in het Geusseltgebied in 2016.

In 2018 komt er ook meer duidelijkheid over de toekomst van Sporthal De Heeg (Rosarije 500).

8.3.3 RISICO'S

De volgende risico's worden ten aanzien van het de sportportefeuille verder uitgewerkt:

1. Leegstand, paragraaf 8.3.3.1
2. Bezetting van accommodaties (risico op te lage bezetting), paragraaf 8.3.3.2
3. Onderhoudsvoorziening, paragraaf 8.3.3.3
4. Politieke besluitvorming, paragraaf 8.3.3.4
5. Duurzaamheidsrisico's, paragraaf 8.3.3.5
6. Demografische druk (o.a. vergrijzing, krimp), paragraaf 8.3.3.6
7. veiligheid van gebouwen, paragraaf 8.3.3.7.

In het eerste kwartaal van 2018 heeft de risicoanalyse van de portefeuille sport plaatsgevonden met peildatum 01.01.2018.

8.3.3.1 Leegstand



Gedurende enige tijd wordt voor de volgende – buiten gebruik gestelde - buitensportaccommodaties een andere invulling gezocht: voormalig tennispark Itteren, voormalige voetbalvelden Boschpoort (voorheen RKBFC), Akersteenweg (voorheen VV Scharn), Demertstraat (voorheen RKS V Heer).

De kosten die samenhangen met de leegstand (niet door inkomsten gedekte onroerende zaak belasting, verzekeringen, maaien velden, calamiteitenonderhoud aan de opstallen, extern leegstandsbeheer etc.) worden geraamd op € 15.000 per accommodatie per jaar dus samen € 60.000 per jaar.

Vooralsnog is thans alleen bekend dat Sportpark De Heeg ultimo 2019 vrij zal komen. Op korte termijn wordt al gestart met het verkennen van nieuwe toepassingen voor deze locatie.

Bij onttrekking aan de sportexploitatie van sportvelden/accommodaties dient aan de orde te komen, wat te doen met de restantboekwaarden van de vrijkomende accommodaties.

Het risico wordt volledig meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 8.6).

8.3.3.2 Bezetting van accommodaties

De sportaccommodaties zijn als geheel in gebruik bij de gemeentelijke sportorganisatie Maastricht Sport. Dáár ligt het risico ten aanzien van de bezettingsgraad.

8.3.3.3 Onderhoudsvoorziening

De onderhoudsvoorziening is bepaald voor zowel de binnen- als de buitensportaccommodaties en is gebaseerd op (geactualiseerde) MJOP's. Het risico onderhoudsvoorziening wordt gevormd door onvoorzien omstandigheden als omvangrijke calamiteiten en dito verborgen gebreken. Deze zijn vooralsnog niet becijferd en daarom PM.

8.3.3.4 Politieke besluitvorming

In de Sportnota 2020 is bepaald dat de ambitie van het spreidingsbeleid uit 2008 ten aanzien van de buitensportaccommodaties 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 herbesteding. De accommodaties worden gezien als een van de pijlers voor het realiseren van het sportbeleid. Er worden echter geen accommodaties genoemd welke voor sluiting in aanmerking komen. Beleidskeuzes krijgen uiteindelijk hun vertaling in beheer en exploitatie van het sportvastgoed. Een besluit tot opheffen van enige sportaccommodatie is thans niet te voorspellen. De mogelijke gevolgen zijn hierboven beschreven bij 8.3.3.1 Leegstand.

Ten aanzien van de binnensportaccommodaties is vastgelegd dat ze goed bereikbaar, toegankelijk, schoon, heel, veilig en betaalbaar dienen te zijn. Waar nodig worden accommodaties herbested of gesloten. De gemeenteraad heeft in 2015 daartoe de uitvoeringsnota 'toekomstbestendige binnensportaccommodaties' vastgesteld, waarbij besloten is dat in 2015 en 2016 vijf binnensportaccommodaties niet langer noodzakelijk zijn voor onderwijs- en sportgebruik.

In 2018 wordt gewerkt aan de 2^e tranche "Toekomstbestendige binnensportaccommodaties Maastricht" als vervolg op de uitvoeringsnota van april 2015. De 2^e tranche impliceert een raadsvoorstel (voor 4^e kwartaal 2018) waarin wordt opgenomen o.a. een voorstel spreidingsplan binnensportaccommodaties Maastricht 2030, een meerjareninvesteringsplan en een voorstel met betrekking tot dekkingspercentage – bezettingsnorm – bezettingsgraad per accommodatie.

8.3.3.5 Duurzaamheid



De doelen aangaande duurzaamheid zijn hierboven in algemene zin reeds beschreven. Door de gebruikers van accommodaties komt steeds meer de vraag om bepaalde gebouwelijke elementen te vervangen in het kader van duurzaamheid, terwijl deze niet voor vervanging zijn opgenomen in het MJOP. Met andere woorden, uit oogpunt van technische noodzaak is geen vervanging aan de orde maar de gebruiker wenst verduurzaming omwille van energiezuinigheid en comfortverbetering, zoals dubbele beglazing. De voordelen van een dergelijke investering liggen vooral bij de gebruikers, de kosten doorgaans bij de eigenaar. Hiervoor dient een reële modus gevonden te worden.

Voor het behalen van de ambities moet er zowel qua uren (tijd) als qua geld extra geïnvesteerd worden bovenop de reguliere programma's. Hiervoor vindt regelmatig overleg plaats met de gemeentelijke sportorganisatie. Bij zowel nieuwbouw als aanpassingen aan bestaande accommodaties, wordt op duurzaamheid ingezet.

8.3.3.6 Demografische druk

Vergrijzing en krimp hebben gevolgen en risico's voor de sportportefeuille; mogelijk zal dit leiden tot afstoten van accommodaties waardoor hiervoor (hetzij de objecten hetzij de ondergronden na sloop) een andere aanwending moet worden gevonden. Dit risico is op dit moment nog niet te kwantificeren.

8.3.3.7 Veiligheid

In relatie tot de hierboven beschreven "leegstand" is veiligheid een risico. In afwachting van onderzoek naar herinvulling en de onderhandelingen daaromtrent, zijn enkele voormalige sportaccommodaties daarom zorgvuldig dichtgezet. Deze waren niet geschikt voor tijdelijke bewoning via een leegstandbeheerder c.q. stonden op de nominatie voor sloop. Drie accommodaties (i.c. buitensport Akersteenweg en Boschpoort en binnensport oude Geusselthal) zijn recent, dat wil zeggen in december 2017, februari 2018 en maart 2018 gekraakt. Indien er geen acuut gevaar is voor de omgeving (bijv. door de technische staat van het object), blijkt de politie helaas niet op te treden en hier geen prioriteit aan toe te kennen. Om tot uitzetting/ontruiming te komen, is een gerechtelijk vonnis nodig waarvoor de stadsadvocaat wordt ingeschakeld. Hoe goed en hermetisch een pand ook wordt dichtgezet, sommige krakers getroosten zich alle moeite om desnoods via een te zagen gat in een platdak toegang te verschaffen tot een pand. Alleen sloop (het geen vanwege procedures nooit onmiddellijk na huurbeëindiging kan worden uitgevoerd) is een adequate wijze om kraak te voorkómen. Het risico hierbij zijn de kosten van gerechtelijke procedures en eventuele ontruimingskosten en wordt nu geschat op € 100.000.

Het totale risico o.b.v. de risicoanalyse wordt ingeschat op:

#	Omschrijving risico
1	Leegstand per jaar
2	Bezetting van accommodaties
3	Onderhoudsvoorziening
4	Politieke Besluitvorming
5	Duurzaamheid per jaar
6	Demografische druk
7	Veiligheid

Het totale risico sportaccommodaties wordt daarmee ingeschat op basis van de huidige risicoanalyse op PM + **jaarlijks € 235.000**. Het risico wordt volledig meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 8.6).



8.3.4 ONDERHOUD

De MeerJarenOnderhoudsPlanning voor de kleed/clubgebouwen dateert van februari 2014; aan de hand hiervan zullen toekomstige stortingen voor onderhoud herijkt moeten worden.

8.3.5 HERONTWIKKELINGSPANDEN

Het is de bedoeling om het voormalige clubgebouw RKBFC in het kader van het buurtplan Boschpoort te slopen. Over het voormalige clubgebouw Akersteenweg wordt onderhandeld inzake de uitgifte in erfpacht. Ook wordt met een gegadigde gesproken over de vml. tennisaccommodatie in Ifteren. Het vml. clubgebouw aan de Demerstraat wordt naar verwachting in mei/juni 2018 gesloopt.

8.3.6 RESULTATEN SPORTACCOMMODATIES

8.3.6.1 Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat komt uit op een positief resultaat van € 30.000. Het saldo bijzondere baten/lasten is sluitend / nihil.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2017	Resultaat bijzondere baten / lasten 2017
Portefeuille sportaccommodaties	€ 30.000	€ 0

8.3.6.2 Vooruitblik

In de toekomst wordt er voor de sportportefeuille voor binnensport, buitensport en zwembad een neutraal resultaat verwacht. Het verwachte reguliere resultaat (exclusief de in paragraaf 8.3.3 benoemde risico's) van sportaccommodaties voor 2018 is dan ook doorgezet in dezelfde lijn en geraamd op € 30.000.

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2018
Portefeuille sportaccommodaties	PM	- € 205.000

8.4 Bebouwd onroerend goed (BOG)

8.4.1 ALGEMEEN

Per 1 januari 2018 bedraagt de totale bruto vloeroppervlakte van de BOG-portefeuille exclusief het MECC-complex circa 216.000 m² BVO.



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. Indien dit niet afdoende is, wordt er gestreefd om zo veel mogelijk verlieslijdende objecten af te stoten (te verkopen). De dan nog resterende tekorten komen ten laste van algemene reserve Beleid en Ontwikkeling c.q. de gemeentebrede algemene reserve.

Categorie	Aantal objecten	m ² BVO
1. Eigen huisvesting	10	62.746
3a. Culturele voorzieningen	38	48.762
3b. Welzijnsvoorzieningen	Zie 3 a	Zie 3a
4. overig vastgoed o.a. commercieel	98	104.444
5. Gebouwen en gronden tijdelijk beheer	NVT	NVT
TOTAAL BOG	146	215.952

8.4.2 ONTWIKKELINGEN

De volgende ontwikkelingen worden ten aanzien van de BOG-portefeuille verder uitgewerkt:

1. Verkopen, paragraaf 8.4.2.1
2. Duurzaamheid, paragraaf 8.4.2.2
3. Leegstand, paragraaf 8.4.2.3
4. Klanttevredenheid, paragraaf 8.4.2.4
5. Strategische Portefeuillesturing, paragraaf 8.4.2.5

8.4.2.1 Verkopen

In 2017 hebben er geen nieuwe verkopen plaatsgevonden, met uitzondering van de verkopen voor het actieplan woningen. Wel zijn er veel voorbereidingen getroffen voor verkopen die in 2018 geëffectueerd zijn of worden. Bogaardenstraat 40b en Kruisdonk 49 zijn begin 2018 reeds verkocht. Villa Kanjel (Meerssenerweg 1) zal naar verwachting medio 2018 worden verkocht. In 2017 is de taakstelling voor het actieplan verkoop woningen, € 700.000 behaald, en is er ook sprake van een positief resultaat van € 105.000. De verkopen in het "mandje", waarbij er vijf woningen in 1 keer verkocht zijn, en de verkoop van Ambyerstraat zuid 74 hebben hiertoe geleid.

De planning is om het restant woningen die opgenomen zijn in het actieplan verkoop woningen in 2018 en 2019 te verkopen.

8.4.2.2 Duurzaamheid

Om te voldoen aan de beleidswens om in 2030 klimaatneutraal te zijn worden er binnen de vastgoedportefeuille ook de nodige maatregelen genomen.

Hiervoor wordt bij alle reguliere werkzaamheden continu ingezet op zowel het gebruik van duurzame materialen, als bij vervanging van installaties (van bv CV, daken of verlichting) op de vermindering van CO2 uitstoot en bij contracten met leveranciers op de duurzaamheidsambities van de betreffende leverancier. Naast de reeds beschreven investeringen in zonnepanelen, energiescans voor gemeenschapshuizen en mogelijkheden om aan te sluiten bij de energie-inkoop van de gemeente



Maastricht, wordt er met huurders ook meegedacht wanneer zij specifieke duurzaamheidswensen hebben. In principe is er sprake van een meewerkende houding ten opzichte van deze wensen en wordt per casus bekeken wat de mogelijkheden zijn en hoe de gemeente hieraan mee kan werken. Dit kan bijvoorbeeld zijn door toestemming te geven om zonnepanelen op het dak aan te leggen of het vervangen van het glas door HR++ glas en dit door middel van een huurverhoging terug te betalen.

8.4.2.3 Leegstand

Zoals reeds te lezen is in paragraaf 8.1.4.3 is er sprake van een laag leegstandspercentage. Dit heeft te maken met de aantrekkende economie en het sturen op afstoten van vastgoed dat niet langer voor beleidsdoeleinden benodigd is. Zo werd voor de BOG-portefeuille in de MPG 2014 nog een leegstandspercentage geschat van 9,5% en dit bleek bij de MPG 2015 nog maar 8% te bedragen. In de MPG 2016 bedroeg het werkelijke leegstandspercentage voor de BOG-portefeuille 4,6%.

Sinds 2017 bedraagt dit nog voor de BOG-portefeuille 2,9%.

Ten aanzien van het leegstandsbeheer heeft er in 2017 een aanbesteding plaatsgevonden. Hiermee is het leegstandsbeheer en het beheer van de bedrijfsverzamelgebouwen ondergebracht bij twee externe partijen. Het wegzetten hiervan zorgt nu voor een efficiëntere manier van leegstandsbeheer doordat er sprake is van duidelijke aanspreekpunten en een generieke werkwijze. In principe kan er in totaal 4 jaar met dezelfde partijen gewerkt worden, waarbij er de mogelijkheid is om jaarlijks te beëindigen.

8.4.2.4 Klanttevredenheid

Er heeft in 2017 voor het eerst een meting van de gebruikerstevredenheid plaatsgevonden. De gebruikers van de 100 adressen die in het kader van Strategische Portefeuillesturing in kaart zijn gebracht middels Vastgoedmaps, hebben elk de mogelijkheid gekregen om een enquête in te vullen.. Van de 37 Sociaal Cultureel Maatschappelijke (SCM) accommodaties hebben de gebruikers van 27 accommodaties de enquête ingevuld. Dit is best een hoge respons voor een enquête. Uit de meting gebruikerstevredenheid blijkt dat het een portefeuille betreft met een grote mate van tevredenheid. Men is overall tevreden over de kostprijs, bereikbaarheid en parkeervoorzieningen. Daarnaast is men matig tevreden –ontevreden over de energiekosten. Naast de stappen die reeds ten aanzien van duurzaamheid zijn aangegeven, zoals energiescans en het treffen van maatregelen, zijn hierin nog verdere stappen ondernomen. In 2017 hebben de besturen van de gemeenschapsvoorzieningen een aanbod gekregen om bij de gemeentelijke energieleverancier aan te sluiten en zo gebruik te maken van het kwantumvoordeel. Dit hebben ze ook nagenoeg allemaal gedaan.

8.4.2.5 Strategische Portefeuillesturing

Het meten van de gebruikerstevredenheid is slechts één onderdeel van de aanpak Strategische portefeuillesturing. Zoals reeds genoemd in paragraaf 8.1.4.5 is de implementatie van Strategische portefeuillesturing toch een van de grootste ontwikkelingen. Medio 2018 zal de analyse van gereed zijn waardoor de totale kernportefeuille kan worden aangegeven. Geconcludeerd is dat de grootste ontwikkelingen waar de portefeuille mee te maken krijgt de volgende zijn:

- Timmerfabriek:De opening van de vernieuwde Timmerfabriek met filmhuis Lumiere in het derde kwartaal van 2016, de bouw van een duurzame popvoorziening voor de Muziekgieterij en een upgrade van de Expositiefunctie in het Magazijngebouw en Toonzaal die begin 2019 gereed zal zijn;
- Herhuisvestingonderzoek Culturele Instellingen: In de loop van 2018 moet duidelijk worden wat de toekomstvisies en mogelijke samenwerkingsmogelijkheden zijn van de instellingen.



Gelijktijdig worden passende huisvestingscombinaties in kaart gebracht die mogelijk kunnen gaan leiden tot aanpassingen van de huidige locaties en/of het verlaten van bestaande locaties. Ten aanzien van de locatie Sint Maartenspoort 2 dient er voor september 2018 duidelijkheid te zijn over verkoop van deze locatie. Deze beslissing heeft vervolgens weer consequenties voor de totale huisvestingsopgave van Centre Ceramique, Kumulus en het Natuurhistorisch Museum.

- In 2017 is gestart met de actualisering van de lastgevingsovereenkomst met Stichting Ateliers Maastricht (SAM). Stichting Ateliers Maastricht (SAM) voert in opdracht van de gemeente Maastricht een stedelijk atelierbeleid uit. De stichting verhuurt ruimten aan professionele kunstenaars, kunstenaarsinitiatieven en kunstenaarsopleidingsinstituten, zowel tijdelijk als langdurig. Circa 190 ateliers worden op dit moment verhuurd, waardoor diverse gebouwen door kunstenaarscollectieven worden benut.

Per deelportefeuille is bekeken welke kernportefeuille er resteert. In de SCM portefeuille, zijn in relatie tot de andere deelportefeuilles, nog relatief weinig concrete afstotingen aan de orde. Begin 2018 heeft wel al de afstoting van de voormalige Lumiere locatie plaatsgevonden, Bogaardenstraat 40b. Zoals hiervoor aangegeven wordt wel onderzocht of de locatie Sint Maartenspoort verkocht kan worden en is de verkoopprocedure van Villa Kanjel, Meerssenerweg 1 opgestart. Verder zijn er nog geen concrete afstotingen aan de orde. Dit komt deels doordat er nog geen duidelijkheid is over de toekomst van de gemeenschapsaccommodaties en de SAM ateliers. In de periode 2018-2019 zijn, zodra er beleidsmatig ook meer duidelijkheid bestaat, met name een heroverweging en nader onderzoek van de panden aan de orde. De kernportefeuille van SCM- accommodaties zal op basis van de gemaakte analyse gaan bestaan uit 28 accommodaties waarbij er 2 nieuwe toevoegingen zijn: Bassin 88 (Nieuwe Lumiere) en Watermolen 11 (Kumulus locatie voor amateurkunsten). Voor 7 panden is er een heroverweging aan de orde (Burgemeester van Oppenstraat 110, Kapelaanstraat 71, Prestantstraat 112, Opalinenstraat 41, Spinetlaan 25, Tongerseweg 345, Edisonstraat 4) en is er 1 locatie voor tijdelijk gebruik (Prof. Mullerstraat 65).

Broedplaatsen beleid

Een andere ontwikkeling waar de deelportefeuille mee te maken heeft, is - zoals reeds aangegeven in paragraaf 8.1.3.7 - het broedplaatsenbeleid. Dit beleid is in het najaar van 2016 vastgesteld. Het betekent concreet voor de BOG- portefeuille dat er een businesscase is uitgewerkt voor Francois de Veyestraat 9 waarover begin 2018 besluitvorming zal plaatsvinden of deze locatie als een broedplaatslocatie ingezet gaat worden.

8.4.3 RISICO'S

De volgende risico's worden ten aanzien van de BOG-portefeuille verder uitgewerkt:

1. Leegstand, paragraaf 8.4.3.1
2. Bezetting van accommodaties (risico op te lage bezetting), paragraaf 8.4.3.2
3. Onderhoudsvoorziening, paragraaf 8.4.3.3
4. Politieke besluitvorming, paragraaf 8.4.3.4
5. Duurzaamheidsrisico's, paragraaf 8.4.3.5
6. Demografische druk (o.a. vergrijzing, krimp), paragraaf 8.4.3.6
7. Veiligheid van gebouwen, paragraaf 8.4.3.7.

8.4.3.1 Gevolgen Leegstand



De leegstand is voor de BOG-portefeuille de laatste jaren aanzienlijk afgenomen, zie ook paragraaf 8.4.2.3. Op basis van de jaarrekening 2017 bedraagt dit percentage per 31.12.2017 2,9% (dit is het reële scenario).

Vanaf 2018 zal het leegstandspercentage, bij ongewijzigde omstandigheden, op 2,4 % liggen in verband met een gerealiseerde verkoop in januari 2018 (Bogaardenstraat 40 b). Gezien het mogelijke risico op onvoorziene leegstand van de overige panden BOG-portefeuille, wordt ook voor 2018 een leegstandspercentage van 2,9% aangehouden.

Het actief afstoten van verlieslijdende panden en inzetten op snellere verhuur vertaalt zich terug in dit lagere percentage. De leegstand is te kwantificeren door middel van de gevolgen van het huidige leegstandspercentage uit te drukken in huurderiving.

Leegstand / huurderiving reële scenario

	2017	2018
Maximaal te realiseren huuropbrengst	9.274.390	9.422.780
Reële scenario huurderiving o.b.v. 2,9%	426.622	433.448

8.4.3.2 Bezetting van accommodaties

Ondanks het lagere leegstandspercentage is er in de BOG-Portefeuille wel sprake van een risico op lage bezetting van accommodaties en met name ten aanzien van Randwycksingel 22. Hiertoe wordt een aantal scenario's onderzocht en uitgewerkt met als doel hiervoor een oplossing te vinden.

Het risico hierbij is echter dat deze oplossing nadelige financiële consequenties heeft voor de exploitatie door het versneld afboeken van de boekwaarde.

Dit risico is echter nu nog niet in te schatten omdat dit momenteel nog onderzocht wordt. Afhankelijk van de gekozen variant kan er een reële risico-inschatting gemaakt worden. Vooralsnog wordt dit risico dan als PM opgenomen.

8.4.3.3 Onderhoudsvoorziening

Bij de uitvoering van het reguliere onderhoud zijn een aantal risico's te onderkennen waarop doorlopend gestuurd moet worden. Deze worden hieronder kort aangestipt:

- In de markt zetten van alle onderhanden werk versus beschikbare capaciteit. De uit te voeren werkzaamheden worden aanbesteed en begeleid tijdens de uitvoering. Hierbij is afgelopen jaren een aantal keren gebleken dat werken in de praktijk meer tijd vergen dan aan de voorkant is begroot. Dit komt met name door de enorme complexiteit van de vergunningentrajecten, het aanbesteden en de bouwmarkt die enorm aantrekt. In 2017 is daarom gestart met een meer gestructureerd overleg tussen alle actoren.
- Doordat de onderhoudsvoorzieningen de laatste jaren gegroeid zijn bestaat het risico dat deze worden afgeroomd in verband met gemeentebrede bezuinigingstaakstellingen. Het is van belang om duidelijk te maken waardoor de opbouw en aanwas in de voorzieningen ontstaat en dat deze voorzieningen op enig moment beschikbaar dienen te zijn voor het noodzakelijk uit te voeren groot onderhoud. In 2017 zijn overzichten opgesteld waaruit blijkt dat de financiële middelen in de tijd noodzakelijk zijn. Deze zullen vanaf heden jaarlijks worden geactualiseerd om zaken blijvend in beeld te hebben.
- Doorkijkend naar de komende jaren moet verder rekening gehouden worden met diverse wettelijke verplichtingen; in 2023 moeten alle kantoorpanden die groter zijn dan 100 m²



minimaal een energielabel C bezitten, vanaf 2024 is een verbod op asbesthoudende dakbedekking van kracht en vervolgens zal Nederland haar aardgas gebruik willen afbouwen en daarmee zullen alternatieve verwarmingsbronnen noodzakelijk zijn. Hiervoor zullen in de komende jaren plannen gemaakt worden.

Deze risico's zullen in 2018 nader worden uitgewerkt en dan ook worden gekwantificeerd. Vooralsnog wordt dit risico als PM opgenomen.

8.4.3.4 Politieke besluitvorming

Bestuurlijke ambities kunnen een vastgoedrisico vormen. Zo is er een risico dat tot aanpassingen van objecten binnen de bestaande portefeuille of tot uitbreidingen wordt besloten zonder dat voldoende de consequenties voor de exploitaties in beeld zijn gebracht. 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 huurdering 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. Tevens biedt ook de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid ten aanzien van businesscases bij nieuwe investeringen enig tegenwicht tegen verregaande bestuurlijke ambities. Vooralsnog wordt dit risico als PM opgenomen.

8.4.3.5 Duurzaamheidsrisico

Naast het uitvoeren van reguliere onderhoudsprogramma's is er doorlopend aandacht voor het verduurzamen van het vastgoed. Hierbij gaat het niet alleen om energiebesparing (en dus CO2 uitstoot beperking) maar ook om het gebruik van duurzame materialen, producten en onderhoud. Zo heeft er in 2017 een aanbesteding voor al het correctief onderhoud plaatsgevonden waarbij diverse duurzaamheidseisen zijn gesteld aan de firma die deze opdracht gegund heeft gekregen (o.a. het beperken van de eigen CO2 uitstoot, duurzame reparaties etc). Voor wat betreft energiebesparing wordt er continu ingezet op HR++ ketels, geïsoleerde dakbedekkingen, LED verlichting etc. Naast deze reguliere zaken is in 2017 het zonnepanelenproject (bijna 4000 panelen op vijf gemeentelijke objecten) nagenoeg afgerond. In kwartaal 1 van 2018 wordt gestart met het plaatsen van de panelen op het laatste pand, Mosae Forum 10.

In 2016 hebben energiescans plaatsgevonden bij een 50-tal objecten die voor langere termijn nog in de portefeuille BOG aanwezig zullen zijn. Hieruit zijn diverse maatregelen naar voren gekomen welke in de markt gezet gaan worden. Er loopt een aanvraag bij de Provincie om in 2018 ondersteuning te krijgen (in de vorm van capaciteit) bij het uitvoeren van dit project. Dit risico wordt vooralsnog op PM gezet.

8.4.3.6 Demografische druk

Voor de BOG portefeuille, is in tegenstelling tot de Sport- en onderwijsportefeuille, nog weinig tastbaar effect te merken van demografische druk. Wat wel een risico vormt, is de vrijkomende schoolgebouwen, zodra ze de onderwijsbestemming verliezen.

8.4.3.7 Veiligheid van gebouwen

In relatie tot de hierboven beschreven "leegstand" is veiligheid een risico. Om kraken te voorkomen worden bij alle leegstaande panden de leegstandsbeheerders ingezet. Dit risico wordt vooralsnog op PM geschat.



Totaal risico's deelportefeuille BOG

In de onderstaande tabel wordt het totaal aan risico's opgesomd voor de deelportefeuille BOG:

Omschrijving risico	Risicoreservering in €
1. Leegstand voor 2018	
2. Bezetting van accommodaties	
3. Onderhoudsvoorziening	
4. Politieke Besluitvorming	
5. Duurzaamheid	
6. Demografische druk	
7. Veiligheid	
Totaal risico	433.448 + PM

De reële risico-inschatting voor de BOG-Portefeuille bedraagt voor de 2018 € 433.448 + PM. Omdat hiervoor geen dekking is voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object, wordt het risico volledig meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 8.6).

8.4.4 ONDERHOUD

Naast het procesmatige reguliere onderhoud heeft in 2017 een aanbesteding plaatsgevonden om ook het calamiteitenonderhoud (correctief onderhoud) gestructureerd in de markt te kunnen zetten. Alle correctief onderhoud, niet zijnde MJOP, is gegund aan één partij die dit de komende 4 jaar zal gaan uitvoeren. Dit zal, naar verwachting, een efficiency besparing opleveren.

Binnen de portefeuille wordt, voor het onderhoud, gebruik gemaakt van de zogenaamde NEN 2767 inspectiemethodiek. Deze methodiek brengt alle onderdelen van een object in kaart en kent daar scores aan toe op een schaal van 1 - 6, waarbij een 1 staat voor nieuwbouw en een 6 voor slooprijp. De gemeente stuurt, volgens standaard beleid, op een gemiddeld niveau 3. Om afdoende onderhoud aan de panden uit te voeren wordt voor alle in beheer zijnde panden een MJOP (meerjarenonderhoudsplanning) opgesteld en ingevoerd in een speciaal softwareprogramma waaruit per jaar het benodigde onderhoud volgt. Vanuit deze software volgen de gemiddelde bedragen die noodzakelijk zijn om per jaar het beoogde niveau te handhaven. Jaarlijks wordt dit gemiddeld bedrag, vanuit de huuropbrengsten en/of programmabegroting, in een voorziening gestort waaruit vervolgens de onttrekkingen plaatsvinden om het benodigde onderhoud te kunnen plegen. Het MJOP wordt iedere 5 jaar geactualiseerd.

8.4.5 (HER)ONTWIKKELINGSPANDEN

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

De volgende panden worden nader toegelicht:

- Mecc-complex
- Francois de Veyestraat 4-6
- Meerssenerweg 1 (Villa Kanjel)



- Sint Maartenspoort 2
- Bankastraat 3
- Judeaweg 110 (Hoeve Rome)

8.4.5.1 MECC

Korte beschrijving

MECC staat voor Maastrichts Expositie- en CongresCentrum. Dit vastgoed omvat naast de drie hallen (noord-, zuid en westhal) met entree en cateringruimte, een tweetal parkeergarages (P1 en P5), een expofoyer, een congrescentrum een drietal passages (Forumpassage, Europassage en Maastrichtpassage), een hotel, kantoren en diverse buitenterreinen. De gemeente Maastricht was tot april 2015 slechts eigenaar van een deel van dit vastgoed, namelijk van:



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

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

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

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

Actualisatie 2017

De gemeente verhuurt alle MECC onderdelen aan MECC Maastricht BV.

De buitenterreinen zijn ingericht als (tijdelijke) parkeerplaatsen. De terreinen P0 en P6 zijn als potentiële uit te geven bouwlocaties en maken onderdeel uit van de bestaande bouwgrondexploitatie Randwyck Noord (zie paragraaf 3.3.2).



Parkeerterrein P9 – gelegen aan de Demertstraat (deel van vml. Voetbalvelden VV Heer) -, circa 346 parkeerplaatsen, is met name gerealiseerd als extra capaciteit voor grote evenementen, zoals Tefaf, Interclassics en JIM.

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

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

De directe risico's vloeien voort uit de huurrelatie c.q. exploitatie van het MECC-complex.

Het maatschappelijk en economisch belang van MECC is van grote waarde voor stad en regio. Risico's in continuïteit reiken dan ook verder dan sec de huurrelatie. Het risico bedraagt voor de MPGV 2017 PM.

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

8.4.5.2 Francois de Veyestraat 4 - 6

Ten behoeve van de vestiging van een asielzoekerscentrum (AZC) in Maastricht, als één van de kernlocaties in Nederland, heeft de gemeente in 2016 het pand aan de Francois de Veyestraat 4-6 aan COA (Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers) verkocht.



Levering van de grond en het opstal heeft op 15 december 2016 plaatsgevonden vooruitlopend op de vergunningaanvraag. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk, de bouwvoorbereiding is door COA verder opgestart. De globale planning van COA gaat

na herhaaldelijke vertraging uit van start bouw na zomer 2018. Het COA heeft begin 2018 de gemeente verzocht om de locatie langer dan de beoogde 15 jaren in te mogen zetten. Hier verleent de gemeente haar medewerking aan. Dit komt de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling ten goede omdat de kosten nu over een langere periode verspreid kunnen worden. De sluiting van de tijdelijke opvanglocatie in Limmel heeft, conform planning, op 17 september 2017 plaatsgevonden. COA lost het huisvestingsprobleem in de tussentijd binnen hun eigen capaciteit op.

Risico's

Vooruitlopend op de vergunningsverlening heeft de levering plaatsgevonden. Er is nog een risico dat indien er geen vergunning verleend wordt, COA een optie tot teruglevering heeft. Dit risico is tijdsgebonden en bestaat uiterlijk tot 15 december 2019. Dit risico wordt laag ingeschat vanwege de uitvoerige voorbereiding. Daarnaast speelt er nog een risico ten aanzien van de saneringskosten. Hierover is pas meer duidelijk zodra er gestart is met de bouw.



Omschrijving risico

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

Het reële risico voor het pand Francois de Veyestraat 4-6 wordt per 31.12.2017 geschat op € 142.000 + PM. Hiervoor is geen dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het pand.

8.4.5.3 Meerssenerweg 1

Sinds januari 2016 is de gemeente Maastricht eigenaar van Villa Kanjel, gelegen Meerssenerweg 1. De gemeente heeft dit object gekocht o.a. omdat de koopsom lager lag dan de getaxeerde marktwaarde. Daarnaast is het voor de gemeente belangrijk dat dit monumentale object –als onderdeel van het Buitengebied Geul & Maas- een goede, nieuwe en duurzame bestemming krijgt die bijdraagt aan het functioneren van het totale gebied.



Door middel van aankoop c.q. eigendom van Villa Kanjel inclusief bijbehorend landschapspark komt de gemeente in de positie om actief te sturen en invloed uit te oefenen op de verdere ontwikkeling van dit gebied. Een van de onderdelen van het programma Buitengebied Geul & Maas is de uitvoering c.q. realisatie van een deelproject “Groene Gastvrije Gordel”. Hiervoor is een deel van het bij de villa behorende landschaps- en bosperceel benodigd. Door de gemeente is opdracht gegeven tot het uitvoeren van een herbestemmingscan. Insteek is om de villa (hoofdgebouw) en koetshuis, te samen met (een deel van) het landschapspark, vervolgens weer te verkopen via een uit te schrijven tender. Dit betekent overigens wel dat, in afwachting van verkoop, er sprake is van huurdering c.q. leegstandskosten.

Actuele stand van zaken

De herbestemmingscan is begin 2017 afgerond. Tender en selectiecriteria zijn gepubliceerd. Bezichtigingsrondes met en voorselectie van geïnteresseerde partijen heeft plaatsgevonden. De gestelde vragen in het kader van de Nota Van Inlichtingen zijn beantwoord. De deadline voor het indienen van de inschrijvingen is eind februari 2018. Daarna vindt er een presentatie plaats door de partijen welke ingeschreven hebben. Definitieve gunning is gepland eind mei 2018.

Risico's

Omschrijving risico

- 1 Leegstandskosten, calamiteitenonderhoud c.q. huurdering gedurende tenderverkoop.



Het reële risico voor het pand Meerssenerweg 1 wordt per 31.12.2017 geschat op € 125.000. Hiervoor is in de reguliere exploitatie van het pand geen dekking voorzien omdat het voornamelijk kosten betreft welke gemaakt zijn voorafgaande aan de (tender)verkoop.

8.4.5.4 Sint Maartenspoort 2

Op initiatief van Zuyd Hogeschool en Hotel & Leisure Development International BV (hierna te noemen HLDI) is in 2014 een verzoek ingediend om het gemeentelijk pand St. Maartenspoort 2 te betrekken in een ontwikkeling ten behoeve van een hotel in het hoogste segment (5 sterren niveau), te samen met het pand van Zuyd Hogeschool aan de Franciscus Romanusweg 90.

Het betreft een hotelontwikkeling welke omsloten wordt door St. Maartenspoort, Franciscus Romanusweg en Wilhelminasingel. Op 30 september 2014 is



door BenW ingestemd met deelname aan een samenwerking waarin de afspraken rond een uit te voeren haalbaarheidsonderzoek zijn vastgelegd. Bij positieve afsluiting van het haalbaarheidsonderzoek wordt overgegaan tot verkoop van betreffende panden.

Actuele stand van zaken

De haalbaarheid van het hotelinitiatief is door initiatiefnemers verder onderzocht en het plan is nader uitgewerkt. Huidige afspraak is om in het eerste kwartaal 2018 meer duidelijkheid te krijgen over de daadwerkelijke haalbaarheid van het initiatief, inclusief de daarbij behorende herhuisvestingsoplossingen van de ter plekke nu nog gehuisveste gebruikers.

Risico's

#	Omschrijving risico
1	De herhuisvesting (zowel financieel als fysiek) van de nu nog gehuisveste gebruikers/huurders zoals Kumulus, Conservatorium Zuyd Hogeschool en dependance Basisschool Wyck.
2	Financiële haalbaarheid van het hotelinitiatief zelf.

Het reële risico voor het pand Sint Maartenspoort 2 wordt per 31.12.2017 ingeschat op PM. Hiervoor is geen dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object.

8.4.5.5 Bankastraat 3

In afwachting van herontwikkeling, is het gebouw in 2014 door de gemeente tijdelijk als anti-kraak in gebruik gegeven aan Stichting Ateliers Maastricht (SAM). Gelet op met name de onveilige situatie m.b.t. de brandveiligheid is de tijdelijke antikraak-overeenkomst per 1 oktober 2016 met SAM opgezegd.



Naar aanleiding van deze opzegging is in de gemeenteraad een motie aangenomen inhoudende een verzoek om de gebruikers (Stichting Muzieklab ROZ) te samen met SAM in de gelegenheid te stellen een sluitende businesscase op te stellen. Deze businesscase is gericht op het handhaven van het gebouw met het doel een gebouw te realiseren gericht op het stimuleren van cultuur in algemene zin en muziek in het bijzonder. Ter uitvoering van deze motie is het besluit om Bankastraat 3 te slopen opgeschort.



De initiatiefnemers zijn vervolgens gestart met het opstellen van een businessplan hetwelk medio maart 2017 op bestuurlijk niveau verder is besproken. Het businessplan is daarna nog enige malen aangepast, met name ten aanzien van de financiële haalbaarheid.

Actuele stand van zaken

In de Programmabegroting 2018 is een gemeentelijke bijdrage opgenomen aan Stichting Muzieklab ROZ.

Thans ligt een haalbaar businessplan voor. Het gebouw zal in de loop van 2018 in erfpacht worden uitgegeven aan de Stichting Muzieklab ROZ.

Omschrijving risico

1. Businessplan uiteindelijk toch niet haalbaar voor initiatiefnemers.

8.4.5.6 Judeaweg 110 (Hoeve Rome)

Korte beschrijving

Voor de wijk Limmel is hoeve Rome van oudsher een belangrijk gebouw geweest: voor de voetbalclub, voor een aantal verenigingen (i.v.m. opslagruimte) en ook de Kinderboerderij Limmel is hier ondergebracht. Het leegstaande gedeelte van de hoeve is tijdelijk in beheer genomen door een leegstandsbeheerder. De hoeve is een gemeentelijk monument waar spaarzaam onderhoud aan is gepleegd: inmiddels is het casco herstel afgerond; De herinrichting van binnenplaats, terras, sanitaire voorzieningen en parkeergelegenheid is afhankelijk van de toekomst van de hoeve. Uit de verkenning naar toekomstige gebruiksmogelijkheden inclusief exploitatie voor de hoeve, waarvoor aan een extern bureau opdracht is gegeven, bleek dat een uitsluitend commerciële exploitatie niet haalbaar is; wel zijn er mogelijkheden voor een combinatie tussen een commerciële en maatschappelijke functie (gecombineerd met de Kinderboerderij).



Actuele stand van zaken



Op de voormalige voetbalvelden zijn door het Waterschap waterbuffers aangelegd. De voetbalclub RKVCL die een deel van de hoeve in erfpacht had, heeft eind 2017 een deel van de Hoeve opgeleverd, en zo ontstaat er de mogelijkheid om de herinvulling ter hand te nemen - rekening houdend met de kinderboerderij. In dat licht is eind 2017 een businesscase uitgewerkt door The Masters (die overigens al eerder interesse toonden), ondersteund door MaastrichtLAB. Deze businesscase ligt thans ter toetsing voor. Een integrale afweging is hierbij belangrijk vanwege de raakvlakken met Sociaal beleid.

Aangezien de businesscase pas begin 2018 is voorgelegd, is er per 01.01.2018 voor de herontwikkeling nog geen risicoanalyse uitgevoerd.

8.4.5.7 Samenvatting resultaten herontwikkelingspanden

Het totale risico op basis van de risicoanalyse wordt voor de herontwikkelingspanden geschat op:

#	Pand / object	Totaal risicobedrag in €
1	MECC	
2	Francois de Veyestraat 4 – 6	
3	Meerssenerweg 1	
4	Sint Maartenspoort 2	
5	Bankastraat 3	
6	Judeaweg 110	
Totaal herontwikkelingspanden		267.000 + PM

De reële risico-inschatting voor de herontwikkelingspanden bedraagt voor de MPG 2017 € 267.000 + PM. Omdat hiervoor geen dekking is voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object, wordt het risico volledig meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 8.6).

8.4.6 RESULTATEN BOG - PORTEFEUILLE

8.4.6.1 Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat 2017 (exclusief. apparaatskosten) komt uit op een positief resultaat van ruim € 271.000. Het effect van het saneren van de portefeuille zet in 2017 nog onverminderd door.

Een aantal panden zijn in bovenstaande paragrafen al verder toegelicht (Ontwikkelpanden).

Het resultaat uit bijzondere baten en lasten heeft voor 2017 een negatief saldo van € 182.000. In de tweede helft van 2017 zijn er veel voorbereidingskosten gemaakt voor de verkoop van een aantal panden. Het betreft o.a. de verkoop van Villa Kanjel en Bogaardenstraat 40B (Lumiere). Deze panden zullen naar alle waarschijnlijkheid verkocht gaan worden in 2018 en zorgen daarmee als dan in 2018 voor bijzondere baten.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2017	Resultaat bijzondere baten / lasten 2017
Portefeuille BOG	€ 271.000	- € 182.000

8.4.6.2 Vooruitblik

Zoals al aangegeven zijn er nog een aantal ontwikkelingspanden. In 2018 zal indien nodig voor deze panden een businesscase worden uitgewerkt. Tevens staan er ook al een aantal panden in de verkoop waardoor het bedrijfsresultaat in de komende jaren naar verwachting verder verbeterd zal



worden. Voor 2018 wordt dan ook uitgegaan van eenzelfde regulier bedrijfsresultaat als 2017. Het resultaat bijzondere baten/lasten wordt uit voorzichtigheidsprincipe vooralsnog voor 2018 voorzien op nihil.

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2018
Reguliere panden portefeuille BOG	PM	- € 162.448
Herontwikkelingspanden	- € 267.000 + PM	0
TOTAAL BOG-portefeuille	- € 267.000 + PM	- € 162.448

8.5 Onbebouwd Onroerend Goed (OOG)

8.5.1 ALGEMEEN

De benaming 'onbebouwde terreinen' heeft betrekking op de staat van de terreinen bij aanvang van de exploitatie (verhuur, verpachting, erfpacht) en niet noodzakelijkerwijs op de huidige staat. Nagenoeg alle erfpachtterreinen zijn door de erfpachters voorzien van opstallen. De echt nog onbebouwde terreinen zijn te rekenen tot het tijdelijk beheer en zijn eigenlijk nog geen vastgoed (Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012).

De portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed (hierna te noemen OOG) bestaat per 01.01.2018 uit circa 943 objecten.

type object	aantal
1 Grond (pacht, gebruik, volkstuin, erfpacht)	913
2 Grond tankstations (huur)	5
3 Grond (jacht/visrecht)	16
4 Parkeergarages	9
5 Overig (vml. NIEGG's)	
TOTAAL OOG	943

8.5.2 ONTWIKKELINGEN

Er zijn ten aanzien van dit portefeuille-onderdeel geen specifieke ontwikkelingen voorzien; het beheer wordt bestendig.

8.5.3 RISICO'S

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



De portefeuille OOG kent veel objecten, die elk geen groot risico impliceren. Verklaring:

- Agrarische grond: er is meer vraag dan gemeentelijk aanbod dus geen leegstandsrisico;
- Erfpachtgrond (de meest voorkomende contractvorm binnen de portefeuille, nl. bijna 500 objecten): niet tussentijds opzegbaar door de erfpachter dus geen leegstandsrisico;
- Volkstuinen en overige grond: geringe omvang en/of beperkte waarde; weinig risico.

Wel een (leegstand-)risico vormt de voormalige kantine van FC Vinkenslag. Na jaren van leegstand (kosten ca. € 15.000 per jaar) kon dit object eind 2017 via een openbare verkoopprocedure worden verkocht en gegund. Thans wordt een uitgebreide BIBOB-toets uitgevoerd alvorens het object daadwerkelijk kan worden geleverd. De toets zou kunnen uitwijzen dat er niet kan worden geleverd.. Dit kan betekenen, dat het object onverkoopbaar is.

Mocht de voormalige kantine daadwerkelijk onverkoopbaar blijken, dan kan worden overwogen deze te slopen en nadien de ondergrond (met aanliggend terrein) als bedrijfskavel uit te geven..

Het reële risico voor dit portefeuille-onderdeel wordt op basis van de risicoanalyse ingeschat op:

#	Omschrijving risico
1	Leegstand vml. Kantine FC Vinkenslag (in afwachting van Levering)
2	Sloopkosten vml. Kantine FC Vinkenslag indien geen levering

8.5.4 ONDERHOUD

De onderhoudsplicht van terreinen is doorgaans de taak van pachters en erfpachters. De portefeuille OOG kent daardoor weinig onderhoudsverplichtingen die op de Gemeente rusten. Uitsluitend braakliggende terreinen behoeven periodiek onderhoud. Calamiteitenonderhoud komt incidenteel ook voor, bijvoorbeeld omgewaaide bomen na storm etc.

8.5.5 RESULTATEN OOG - PORTEFEUILLE

8.5.5.1 Terugblik

Het regulier bedrijfsresultaat bedraagt ruim € 65.000 negatief. Dit wordt in grote mate veroorzaakt door kosten van leegstand van voormalige sportkantines (Boschpoort, Itteren, Akersteenweg en Karosseer) waar de gemeente in afwachting van nieuwe invulling de exploitatiekosten voor haar rekening neemt, zonder dat daar inkomsten tegenover staan.

Het resultaat bijzondere baten / lasten bedraagt ruim € 36.000 positief. Er hebben eind 2017 nog een aantal verkopen van snippergroen plaatsgevonden. Tevens worden er voorbereidingskosten gemaakt voor verkopen, waaronder de voormalige kantine FC Vinkenslag, welke zorgen voor bijzondere lasten.

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2017	Resultaat bijzondere baten / lasten 2017
Portefeuille OOG	- € 65.000	€ 36.000

8.5.5.2 Vooruitblik

Naar verwachting zal door de verkoop of sloop van een aantal kantines in de toekomst, het regulier bedrijfsresultaat verbeterd worden.



Voor 2018 worden voor het portefeuille-onderdeel OOG geen risico's voorzien, behalve de vml. kantine FC Vinkenslag. Ten aanzien van de vergoedingen die jagers betalen voor het huren van het jachtrecht, wordt binnenkort een inventarisatie afgerond die moet uitwijzen of de bedragen die Maastricht hanteert, in verhouding staan tot omliggende gemeenten. De jagers vinden namelijk dat de vergoedingen te hoog zijn, gezien de door de wetgever ingeperkte mogelijkheden tot bejaging enerzijds en toegenomen verplichtingen anderzijds. Omdat het als totaal om slechts een gering bedrag (minder dan € 5.000 opbrengst per jaar voor alle jacht- en visrechten) gaat, zal de impact van enig besluit klein zijn.

Voor 2018 wordt voor zowel het regulier bedrijfsresultaat als het resultaat bijzondere baten/lasten voor OOG uitgegaan van een sluitend resultaat.

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2018
Portefeuille OOG	PM	- € 15.000 + PM

8.6 Resultaten Vastgoedportefeuille op het weerstandsvermogen

8.6.1 TERUGBLIK

De resultaten 2017 voor de vastgoedportefeuille bedragen:

Deelportefeuille	Regulier bedrijfsresultaat 2017	Resultaat bijzondere baten / lasten 2017
Onderwijshuisvesting	€ 186.000	€ 100.000
Sportaccommodaties	€ 30.000	€ 0
Bebouwd Onroerend Goed	€ 271.000	-/- € 182.000
Onbebouwd Onroerend Goed	-/- € 65.000	€ 36.000
TOTAAL Vastgoedportefeuille	€ 422.000	-/- € 46.000

In de MPG 2016 was voor 2017 nog een regulier bedrijfsresultaat verwacht van € 48.000, zijnde het positieve resultaat op de BOG-portefeuille. Voor de overige deelportefeuilles werd een sluitende deelportefeuille verwacht.

8.6.2 VOORUITBLIK

De resultaten van het reële scenario bedragen per 01.01.2018:

Deelportefeuille	Resultaat reële scenario (CW)	Verwacht resultaat voor 2018
Portefeuille onderwijshuisvesting	- € 12,0 mln + PM	-/- € 200.000
Portefeuille sportaccommodaties	PM	-/- € 205.000
Portefeuille BOG	- € 267.000 + PM	-/- € 162.448
Portefeuille OOG	PM	-/- € 15.000 + PM
TOTAAL Vastgoedportefeuille	- € 12,267 mln + PM	-/- € 582.448 + PM



De benodigde weerstandscapaciteit bedraagt voor de totale vastgoedportefeuille:

Deelportefeuille	Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2018 structureel	Benodigde weerstandscapaciteit in 2018
TOTAAL benodigde weerstandscapaciteit vastgoedportefeuille	-12,267 mln + PM	-582.448+ PM

In de MPG 2016 was voor de vastgoedportefeuille een structureel benodigde weerstandscapaciteit verwacht van bijna € 2,0 mln. Deze is in de MPG 2017 toegenomen met € 10,3 mln. Het verschil zit hier in de portefeuille onderwijshuisvesting, waarbij de duurzaamheidsrisico's zijn toegenomen. In de MPG 2016 waren de extra kosten voor duurzaamheidsmaatregelen voor een tweetal IKC's voor € 1,7 mln. opgenomen. In de MPG 2017 bedragen de extra kosten van de duurzaamheidsmaatregelen, renovatie/aanpassingen en de kostenstijging als gevolg van een inmiddels overspannen bouwsector, voor deze twee IKC's reeds € 4,85 mln. Ook zijn in de € 12,0 mln. de extra kosten voor de overige onderwijsgebouwen basisonderwijs meegenomen waarbij naast BENG en Frisse Scholen eisen, tevens rekening is gehouden met de gespannen markt in de bouwsector. In de collegenota Programma voorzieningen onderwijshuisvesting 2018 zijn deze extra kosten in kwantitatieve zin toegelicht. Het risico van de herhuisvestingsopgave voor het voortgezet onderwijs is hier vooralsnog als PM opgenomen.

In de MPG 2016 bedroeg de benodigde weerstandscapaciteit voor het volgende jaar (2017) € 1,04 mln. Dit bedrag was opgebouwd uit het risicobedrag van het worst case scenario voor de BOG-portefeuille (€ 757.000 negatief) en de benodigde weerstandscapaciteit van het reële scenario BOG – portefeuille voor 2017 € 282.000. In de MPG 2017 bedraagt de benodigde weerstandscapaciteit van het reële scenario voor 2018 € 582.448; de toename tussen de MPG 2016 en MPG 2017 hiervan bedraagt € 0,3 mln., ondanks het te verwachten positieve bedrijfsresultaat van de BOG-portefeuille (zie paragraaf 8.6.1) .

Het verschil in het reële scenario zit met name in de BOG-portefeuille, waar in de MPG 2016 het leegstandsrisico nog was meegenomen in de scenarioanalyse (worst case scenario), is dit voor de MPG 2017 meegenomen in het reële scenario, aangezien vanaf de MPG 2017 voor de BOG-portefeuille geen scenario's meer worden doorgerekend.



9. RESULTATEN, WEERSTANDSVERMOGEN EN ALGEMENE RESERVE

9.1 Totaal resultaten risicoanalyse

De resultaten van de risicoanalyse en de benodigde weerstandscapaciteit bedragen per 01.01.2018:

	Resultaten risicoanalyse/ Reële scenario (CW)	Benodigde weerstandscapaciteit (CW)
Bouwgrond in exploitatie (BIE)	435.011	1.695.361
Grondexploitatiewetinitiatieven	-37.500 + PM	37.500 + PM
Bouwprojecten	0	0
Overige plannen Ontwikkeling	-61.000 + PM	61.000 + PM
Deelnemingen (ex Projectbureau A2):	-38,4 mln + PM	38,4 mln + PM
Vastgoedportefeuille:	-12,267 mln + PM - 582.448(2018)	12,849 mln + PM
TOTAAL	-50,91 mln + PM	53,04 mln + PM

Het totale tekort van het reële scenario bedraagt voor de grond- en vastgoedexploitaties per 01.01.2018 € 50,91 mln. + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de grond- en vastgoedexploitaties bedraagt per 01.01.2018 € 53,04 mln. + PM waarbij het risico van de herhuisvestingsopgave voor het voortgezet onderwijs hier vooralsnog als PM is meegenomen.

Het resultaat in de risicoanalyse uit het reële scenario wordt hoofdzakelijk bepaald door het risico op de vastgoedportefeuille en de deelneming Belvédère. Hierover wordt jaarlijks evenals over de gemeentelijke exploitaties, in mei / juni aan de gemeenteraad gerapporteerd.

Bij het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit is voor de BIE het worst case scenario per parameter apart doorerekend. Het resultaat per doorrekening is contant gemaakt en vervolgens vermenigvuldigd met een risicofactor. Ten slotte zijn deze bedragen bij elkaar opgeteld om tot de benodigde weerstandscapaciteit te komen.

Voor de grondexploitatiewetinitiatieven, de bouwprojecten, de overige plannen Ontwikkeling, de deelnemingen en de Vastgoedportefeuille, is de benodigde weerstandscapaciteit gelijk aan het resultaat van het reële scenario c.q. de reële risico-inschatting.

Zowel het tekort van het resultaat reële scenario als de benodigde weerstandscapaciteit zijn in de MPG 2017 t.o.v. de MPG 2016 (tekort resultaat € 35,12 mln. CW en benodigde weerstandscapaciteit € 38,54 mln.) aanzienlijk toegenomen, respectievelijk bijna € 16 mln. voor het resultaat en € 14,5 mln. voor de weerstandscapaciteit.

De oorzaken van de toename van het tekort liggen met name bij de verslechtering van het resultaat bij de deelneming Belvédère van € 5,3 mln. en de deelportefeuille Onderwijshuisvesting van € 9,8 mln.

Bij de toename van de benodigde weerstandscapaciteit liggen de oorzaken idem dito met name bij de deelneming Belvédère, toename € 5,3 mln en de deelportefeuille Onderwijshuisvesting toename € 9,8



mln. De benodigde weerstandscapaciteit van met name de BIE is in de MPG 2017 daarentegen afgenomen met ruim € 0,5 mln.

Verder dienen de resultaten van de risicoanalyse en de benodigde weerstandscapaciteit gezien te worden in relatie tot de gemeentebrede Algemene Reserve. Hiertoe is de nota algemene reserve B en O en weerstandsvermogen grond- en vastgoedexploitaties op 31 maart 2015 door de gemeenteraad vastgesteld.

9.2 Het benodigde weerstandsvermogen

In de nota algemene reserve B en O en weerstandsvermogen grond- en vastgoedexploitaties (vastgesteld op 31 maart 2015) is weergegeven hoe het benodigd weerstandsvermogen bepaald wordt. In deze MPG is de benodigde weerstandscapaciteit van de grond- en vastgoedexploitaties berekend aan de hand van de uitgangspunten zoals die in de betreffende nota zijn vastgesteld, waarbij de parameters en risicofactoren zijn geactualiseerd, zie paragraaf 2.2 en 2.3. De aanwezige weerstandscapaciteit B en O (dit is de Algemene Reserve B en O) is nihil. Hierdoor is er geen weerstandsvermogen meer aanwezig bij B en O. Het gemeentebrede weerstandsvermogen fungeert hier nu als achtervang.

De benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties van € 53,04 mln.+ PM wordt in de jaarrekening 2017 in relatie gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.



10. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

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

Nu bij het organisatieonderdeel Ontwikkeling het gehele palet aan grond- en vastgoedexploitaties, overige projecten en deelnemingen is beschouwd, kan geconcludeerd worden dat de geïnventariseerde risico's beheersbaar lijken en kunnen worden opgevangen binnen de daarvoor opgenomen voorzieningen, dan wel dat er nog voldoende beheersmaatregelen en draaiknoppen aanwezig zijn, waardoor met toekomstige besluitvorming een sluitende exploitatie mogelijk is.

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

1. Het uitgifterisico / afzetrisko
2. Planvertraging
3. De mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en begeleidingskosten
4. De mogelijke overschrijdingen van de kosten bouwrijp maken
5. Stedelijke programmering / Ladder duurzame verstedelijking
6. Venootschapsbelasting (Vpb)

Bij de bouwprojecten betreffen de aandachtspunten:

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

De crisisjaren zijn achter de rug. Dit is onder andere te merken aan de inschrijvingen bij de aanbestedingen. Voorheen waren de inschrijvingsbedragen vaak (aanzienlijk) lager dan de ramingen. Vanaf 2015 is hierin een kentering gekomen en dan met name bij de bouwprojecten. Afgelopen jaren zijn al een aantal overschrijdingen bij de aanbestedingen (o.a. Sporthal Geusselt en de bouwkundige werkzaamheden van het Stadhuis) al gemeld, ondanks ramingen van externe adviseurs.

In 2016 zijn een aantal aanbestedingen opgestart (boulodrôme en Timmerfabriek, onderdeel Muziekgieterij) waarbij gewerkt is met een zogenaamd plafondbedrag. Dit heeft echter geleid tot geen enkele inschrijving voor het project boulodrôme en geen geldige inschrijving voor de Muziekgieterij.

In 2017 heeft ook de aanbesteding van het Theater aan het Vrijthof geen geldige inschrijving opgeleverd.

Bovenstaande is een teken dat de markt verzadigd is. Het inschakelen van externe bureaus geeft blijkbaar niet voldoende borging.

Voor toekomstige aanbestedingen (Investeringsplan MECC in 2018) vraagt dit op korte termijn nadere aandacht en aanvullende maatregelen. Zo wordt in april 2018 met een selectiefase gestart, waarbij tevens een eerste peiling plaatsvindt inzake de belangstelling voor dit werk. Afhankelijk van de



resultaten van deze selectiefase, worden er momenteel al verschillende mogelijke scenario's nader uitgewerkt.

Recentelijk is de gemeente Maastricht diverse malen door de belastingdienst aangemerkt als 'eigenbouwer'. Hiervoor is in de bestekken van boulodrôme, Timmerfabriek, onderdeel Muziekgieterij en Theater aan het Vrijthof reeds een aantal maatregelen getroffen. Ook in de selectieleidraad en het bestek Investeringsplan MECC worden deze maatregelen opgenomen.

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

De komende jaren zal door de projectleiding extra op de aandachtspunten gestuurd moeten worden. Ook blijft het een aandachtspunt om de risicoanalyses in een eerdere fase dan de uitvoeringsfase toe te passen. Voor toekomstige planontwikkelingen zou bij de opstart van elke fase een risicoanalyse moeten worden uitgevoerd.

Voor de overige plannen Ontwikkeling geldt dat het merendeel nog geen vastgesteld financieel kader heeft. Van deze plannen is dan ook de reële risico-inschatting niet afgedekt. De boekwaarde van deze plannen, is geboekt naar de balans en bedraagt maximaal de (getaxeerde) marktwaarde.

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

Voor de vastgoedportefeuille staan voor het komende jaar nog diverse onderzoeken / uitwerkingsopdrachten op de agenda (spreidingsbeleid passend onderwijs, actualisatie spreidingsbeleid binnensportaccommodaties). Zo zal voor de portefeuilles onderwijshuisvesting en sportaccommodaties nader onderzocht moeten worden welke objecten de komende jaren leeg komen te staan en mogelijk voor herontwikkeling in aanmerking komen. Het vaststellen van aanvullend beleid omtrent de onderwijshuisvesting en de sportaccommodaties, evenals het inzichtelijk maken van de benodigde financiële middelen hiervoor, is hierbij noodzakelijk.

Voor de portefeuille bebouwd onroerend goed zijn de mogelijkheden voor anders afschrijven nader onderzocht. In de MPG 2015 is besloten om dit vooralsnog niet te doen vanwege het uitblijven van besluitvorming en consensus over het doorrekenen van meerdere scenario's. Mochten andere scenario's in de nota anders afschrijven en afwaarderen definitief worden, dan is het nu eenvoudiger om bij een volgende MPG de verschillen te verklaren ten opzichte van de eerdere MPG's.

Vanwege de gewijzigde BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) zijn de eerder gedefinieerde parameters rente en indexering feitelijk geen parameters meer. Door deze wijziging is er in de MPG 2017 een nieuwe opzet gemaakt voor de Vastgoedportefeuille, waarbij geen scenarioanalyse meer is toegepast, maar een zevental toprisico's zijn gedefinieerd die per deelportefeuille worden gekwantificeerd en toegelicht.

Relevante ontwikkelingen betreffen de Vpb, BBV, de op handen zijnde wijziging wet en regelgeving gelegenheid tot sportbeoefening (met ingang van 1 januari 2019), de herijking stedelijke programmering en herijking herstructurering en de daarvoor getroffen voorziening Stedelijke programmering.



In relatie met de genoemde thema's zijn in de jaarrekening 2016 de reeds noodzakelijke voorzieningen getroffen en is de indeling van de MPG 2016 enigszins aangepast, waardoor de impact niet afzonderlijk zichtbaar wordt in deze risicoanalyse en het benodigde weerstandsvermogen. Aansluitend is in de MPG 2017 de indeling van de Vastgoedportefeuille aangepast.

In de loop van 2018, als de overgangsregeling en de compensatie inzake de wijziging wet en regelgeving gelegenheid geven tot sportbeoefening bekend zullen zijn, zullen voor de gemeente Maastricht de consequenties van deze wetswijziging in beeld worden gebracht.

