

# Meerjaren Prognose

## Grond- en Vastgoedexploitaties 2015

Gemeenteraad juli 2016



*Gemeente Maastricht*





## **Colofon**

De Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties 2015  
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](mailto:Monique.Konings@maastricht.nl)

Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht | Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht | [www.gemeentemaastricht.nl](http://www.gemeentemaastricht.nl)



## INHOUDSOPGAVE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Managementsamenvatting .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>1. Inleiding .....</b>   | <b>11</b> |
| 1.1 Doelstelling MPG.V .....  | 11        |
| 1.2 Aanpak MPG.V .....  | 12        |
| 1.3 Leeswijzer .....  | 14        |
| <b>2. Uitgangspunten en parameters.....</b>   | <b>15</b> |
| 2.1. Belangrijkste uitgangspunten .....   | 15        |
| 2.2 Belangrijkste parameters bouwgrond in exploitatie .....                                   | 15        |
| 2.3 Belangrijkste parameters vastgoedportefeuille .....                                       | 17        |
| 2.4 Relevant beleid .....   | 18        |
| 2.5 Relevante ontwikkelingen .....  | 19        |
| 2.5.1 Vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten met ingang van 2016 .....                   | 19        |
| 2.5.2 Wijziging Besluit Begroting en Verantwoording 2016.....                                 | 20        |
| 2.5.3 Herijking Stedelijke Programmering 2016.....  | 21        |
| 2.5.4 Herijking buurtplannen en prestatieafspraken met corporaties 2016 .....                 | 24        |
| <b>3. Bouwgrondexploitatie: plannen in exploitatie.....</b>                                   | <b>27</b> |
| 3.1 Inleiding .....   | 27        |
| 3.2 Uitgangspunten .....  | 27        |
| 3.3 Toelichting, resultaten en top 5 risico's geselecteerde projecten.....                    | 28        |
| 3.3.1 Geusselt.....   | 28        |
| 3.3.2 Randwyck Noord / Brightlands Maastricht Health campus .....                             | 31        |
| 3.3.3 Beatrixhaven .....  | 35        |
| 3.3.4 Brusselsepoort - Winkelcentrum.....   | 41        |
| 3.3.5 Caberg – Malpertuis .....   | 42        |
| 3.3.6 Limmel – Sareptaplein.....  | 44        |
| 3.3.7 Malberg Herstructurering .....  | 44        |
| 3.3.8 Mariaberg - Trichterveld .....  | 46        |
| 3.3.9 Wittevrouwenveld – Essentterrein .....  | 48        |
| 3.3.10 Randwyck Zuid - bedrijfsterreinen .....  | 49        |
| 3.3.11 Herontwikkeling A2 – Bouwgrondexploitatie 5 plots (vml KPN-locatie).....               | 50        |
| 3.3.12 A2 – verwervingen en tijdelijke exploitatie A2 appartementen en overige objecten ..... | 51        |
| 3.3.13 Heugemerveld .....   | 52        |
| 3.3.14 Amby - Hagerhof .....  | 53        |
| 3.3.15 Ambyerveld .....   | 54        |
| 3.3.16 Hazendans parkwijk .....   | 56        |
| 3.3.17 Hoolhoes .....   | 57        |
| 3.3.18 Bedrijvenpark Maastricht - Zuid.....   | 59        |
| 3.3.19 Heer terrein Rekko .....   | 61        |



|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| 3.3.20    | Gezondheidscentrum Einsteinstraat .....  | 61         |
| 3.3.21    | Grondexploitatiewetinitiatieven .....  | 62         |
| 3.4       | Resultaten en conclusies .....   | 67         |
| <b>4.</b> | <b>Bouwprojecten.....</b>  | <b>72</b>  |
| 4.1       | Inleiding .....  | 72         |
| 4.2       | Uitgangspunten .....   | 72         |
| 4.3       | Toelichting, resultaten en top 5 risico's geselecteerde projecten.....                       | 73         |
| 4.3.1     | Timmerfabriek .....  | 73         |
| 4.3.2     | Restauratie Stadhuis .....   | 74         |
| 4.3.3     | Sporthal Geusselt Nieuwbouw .....  | 76         |
| 4.3.4     | Nieuwbouw Boulodrome .....   | 77         |
| 4.3.5     | MECC Investeringsplan.....   | 79         |
| 4.4       | Resultaten en conclusies .....   | 81         |
| <b>5.</b> | <b>Bouwgrondexploitatie: Plannen in Ontwikkeling (NIEGG).....</b>                            | <b>83</b>  |
| 5.1       | Inleiding .....  | 83         |
| 5.2       | Uitgangspunten .....   | 84         |
| 5.3       | Toelichting, resultaten en top risico's geselecteerde projecten .....                        | 85         |
| 5.3.1     | Gebiedsontwikkeling Noordoost.....   | 85         |
| 5.3.2     | Gebiedsontwikkeling Randwyck Noord (Brightlands Maastricht Health Campus - plandeel 2) ..... | 86         |
| 5.3.3     | Biesland – Cannerweg .....   | 87         |
| 5.3.4     | Herontwikkeling Heer - Scharn .....  | 88         |
| 5.3.5     | Mariaberg herstructurering .....   | 91         |
| 5.3.6     | Mariaberg - Biedemeier .....   | 92         |
| 5.3.7     | Pottenberg herstructurering .....  | 93         |
| 5.3.8     | Oud Wyck - Palace.....   | 93         |
| 5.3.9     | Johhaven Autarkwoningen.....   | 94         |
| 5.3.10    | Dousberg .....   | 95         |
| 5.3.11    | Lanakerveld bedrijventerrein .....   | 96         |
| 5.3.12    | Grondexploitatiewetinitiatieven (nog niet in exploitatie).....                               | 97         |
| 5.4       | Resultaten en conclusies .....   | 99         |
| <b>6.</b> | <b>Deelnemingen .....</b>  | <b>101</b> |
| 6.1       | Inleiding .....  | 101        |
| 6.2       | Uitgangspunten .....   | 101        |
| 6.3       | Toelichting, resultaten en top risico's geselecteerde plannen.....                           | 102        |
| 6.3.1     | Belvédère .....  | 102        |
| 6.3.2     | GEM Malberg .....  | 107        |
| 6.3.3     | Stichting Ontwikkelingsmaatschappij Enci gebied (SOME) .....                                 | 107        |
| 6.4       | Resultaten en conclusies .....   | 108        |



|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| <b>7.</b> | <b>Vastgoedportefeuille .....</b>                               | <b>110</b> |
| 7.1       | Inleiding .....   | 110        |
| 7.2       | Onderwijshuisvesting (primair, voortgezet en speciaal) .....    | 111        |
| 7.3.      | Sportaccommodaties.....   | 115        |
| 7.4       | Bebouwd onroerend goed (BOG) .....                              | 117        |
| 7.4.1     | Inleiding.....  | 117        |
| 7.4.2     | Toelichting en doorrekening parameters.....                     | 117        |
| 7.4.3     | Resultaten scenario's BOG-portefeuille .....                    | 120        |
| 7.5       | MECC .....  | 122        |
| 7.6       | Onbebouwd Onroerend Goed (OOG).....                             | 124        |
| 7.7       | Herontwikkelingspanden.....                                     | 124        |
| 7.7.1     | Francois de Veyestraat 4 - 6 .....                              | 125        |
| 7.7.2     | Capucijnenstraat 43 - 45 .....                                  | 126        |
| 7.7.3     | Tongerseweg 135 .....   | 127        |
| 7.7.4     | resultaten herontwikkelingspanden .....                         | 128        |
| 7.8       | Resultaten en conclusies vastgoedportefeuille .....             | 128        |
| 7.8.1     | Portefeuille onderwijshuisvesting.....                          | 128        |
| 7.8.2     | Portefeuille sportaccommodaties .....                           | 129        |
| 7.8.3     | Portefeuille bebouwd onroerend goed .....                       | 129        |
| 7.8.4     | MECC .....  | 131        |
| 7.8.5     | Onbebouwd onroerend goed.....                                   | 131        |
| 7.8.6     | Herontwikkelingspanden .....                                    | 131        |
| 7.8.7     | Resultaat totale vastgoedportefeuille onroerend goed.....       | 131        |
| <b>8.</b> | <b>Resultaten, weerstandsvermogen en algemene reserve .....</b> | <b>133</b> |
| 8.1       | Totaal resultaten risicoanalyse .....                           | 133        |
| 8.2       | Het benodigde weerstandsvermogen .....                          | 133        |
| <b>9.</b> | <b>Conclusies en aanbevelingen .....</b>                        | <b>135</b> |



## MANAGEMENTSAMENVATTING

Bijgaand treft u alweer de derde Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties, de MPG 2015. 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 over:

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

In de jaarrekening 2015 zijn de resultaten van het afgelopen jaar opgenomen. In deze MPG 2015 zijn de resultaten van 2015 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 lopende en toekomstige planexploitaties, de bouwprojecten, deelnemingen en de vastgoedportefeuille. In de MPG 2015 is het risico in beeld gebracht van alle grond- en vastgoedexploitaties. Bij de gesignaleerde risico's zijn beheersmaatregelen gedefinieerd om de impact van een risico zo klein mogelijk te maken.

De risicoanalyse van de plannen is doorgerekend op basis van het reële scenario en omvat alle projectspecifieke risico's. De dekking van deze projectspecifieke risico's moet worden gevonden in de vastgestelde financiële kaders. Naast het reële scenario zijn ook een worst en best case scenario doorgerekend, evenals de benodigde weerstandscapaciteit. Uitgangspunt bij de doorrekening van de scenario's is de jaarrekening 2015.

Ten slotte is er rekening gehouden met enkele relevante ontwikkelingen die in 2015 naar voren zijn gekomen, waarbij de impact voor stedelijke plannen en projecten aanzienlijk is.

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

### Resultaten Risicoanalyse en Benodigde Weerstandscapaciteit per 01.01.2016:

|                                     | Resultaten risicoanalyse/<br>Reële scenario (CW) | Benodigde weerstands-<br>capaciteit (CW) |
|-------------------------------------|--|--|
| BGE plannen in exploitatie          | € 34.318   | € 4.798.947                              |
| Bouwprojecten                       | € 0  | € 0                                      |
| BGE plannen in ontwikkeling         | - € 637.500 + PM                                 | € 637.500 + PM                           |
| Deelnemingen (ex Projectbureau A2): | - € 69.066.500 + PM                              | € 69.066.500 + PM                        |
| Vastgoedportefeuille:               | - € 310.000 + PM - € 842.092(2016)               | € 2.315.621 + PM                         |
| <b>TOTAAL</b>                       | <b>- € 70.821.774 + PM</b>                       | <b>€ 76.818.568 + PM</b>                 |



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

Het resultaat van de risicoanalyse wordt in belangrijke mate bepaald door de omvang van de risico's bij de deelnemingen en met name Belvédère. Deze kenmerken zich door de aanwezigheid van diverse draaiknoppen die momenteel worden onderzocht en waarvan de mogelijke effecten medio 2016 aan de raad worden voorgelegd.

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 € 76,8 mln. + PM wordt in de jaarrekening 2015 in relatie gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.

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

#### **A. Bouwgrondexploitatie plannen in exploitatie**

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

1. Het uitgifterisico / 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 in exploitatie wordt in het reële scenario het risico ingeschat op € 7,5 mln. + PM. Het ingeschatte risico kan voor deze plannen per 31.12.2015 volledig opgevangen worden in de post onvoorzien. Het positief resultaat van alle plannen in exploitatie bedraagt voor het reële scenario (constante waarde) € 34.318.

Op basis van het worst case scenario bedraagt het tekort van de plannen in exploitatie € 11,37 mln. De benodigde weerstandscapaciteit voor de plannen in exploitatie bedraagt per 01.01.2016 € 4,8 mln.

#### **B. Bouwprojecten**

In de MPG 2015 zijn een vijftal bouwprojecten opgenomen. Ook voor de bouwprojecten zijn enkele generieke aandachtspunten gedefinieerd:

1. Aanbestedingsrisico;
2. De mogelijke overschrijding van de (interne) advies- en begeleidingskosten
3. Te krappe raming post onvoorzien;
4. Wijziging wet- en regelgeving gelegenheid tot sportbeoefening

De bouwprojecten hebben in beginsel een financieel sluitende begroting (het reële scenario), waarin een post onvoorzien is opgenomen ter dekking van de risico's. De benodigde weerstandscapaciteit voor de bouwprojecten is gelijk aan het resultaat van het reële scenario, zijnde nihil.

#### **C. Bouwgrondexploitatie plannen in ontwikkeling (NIEGG)**

De reële risico inschatting van de alle plannen in ontwikkeling (na afwaardering van de gronden Lanakerveld) bedraagt € 637.500. + PM.

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



marktwaarde. Conform de geactualiseerde BBV zal deze categorie met ingang van 2016 komen te vervallen.

De benodigde weerstandscapaciteit van de plannen in ontwikkeling is gelijk aan de risico inschatting van het reële scenario en bedraagt € 637.500 + PM.

#### **D. Deelnemingen**

Voor de deelnemingen zijn in 2015 vooralsnog geen volledige risicoanalyses uitgevoerd. De deelneming Projectbureau A2 kent een geheel eigen risicoanalyse welke buiten het bestek van de MPGVB wordt bijgehouden.

Ook voor de deelneming Wijk OntwikkelingsMaatschappij (WOM) Belvédère BV wordt een eigenstandig risicobeheersingstraject gevolgd. Voor de Belvédère is per 31.12.2015 de grondexploitatie voor de totale gebiedsontwikkeling geactualiseerd (vaststelling in juni 2016), waarbij de grondexploitatie is opgesplitst in drie deelexploitaties (Binnensingel, Frontenpark en Bedrijventerrein Bosscherveld inclusief aanpak van de Noorderbrug). Binnen elke deelexploitatie 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 geactualiseerde grondexploitatie Belvédère per 31.12.2015 sluit met een tekort van € 78,3 mln op eindwaarde, dit is € 68,9 mln contante waarde. De stijging van het tekort ten opzichte van de MPGVB 2014 bedraagt € 14 mln op eindwaarde en wordt met name veroorzaakt door de aanpassing van de grondprijzen in het plandeel Sphinx-Zuid. Er is en wordt gewerkt aan een aantal oplossingsrichtingen om de grex voor de Belvédère verder beheersbaar te maken, zoals tempoversnelling, mogelijke aanbestedingsvoordelen, verhoging parkeeropbrengsten, intensivering acquisitie, subsidiewerving, optimalisatie van de financiering etc. In het gemeentelijk Meer Jaren Investerings Plan (MJIP) is vanaf 2016 jaarlijks € 2,3 mln. aan dekking beschikbaar, mochten de inspanningen toch onvoldoende blijken te zijn om tot een sluitende grondexploitatie te komen.

Wat betreft de GrondExploitatie Maatschappij (GEM) Malberg, deze is per 31.12.2015 geliquideerd, evenals de Beheersmaatschappij Malberg BV.

De Stichting Ontwikkelingsmaatschappij Encigebied (SOME) omvat nog geen door partijen vastgestelde grondexploitatie. Wel is er een gemeentelijke risicoanalyse uitgevoerd, waarbij de reële risico inschatting € 166.500 + PM bedraagt. De benodigde weerstandscapaciteit is hier gelijk aan de reële risico inschatting.

#### **E. Vastgoedportefeuille**

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

##### 1. Onderwijshuisvesting:

- Gevolgen van vergrijzing/ontgroening van de bevolking: € 9,4 mln + PM
- Als gevolg van gewijzigde wet en regelgeving, maximale tekort: PM
- Gevolgen lokaal beleid jaarlijks: € 250.000
- Gevolgen leegstand jaarlijks: € 100.000

De jaarlijkse kapitaallasten van risico 1 en 4 zijn voorzien in de begroting, waardoor bij leegstand de restant boekwaarde kan worden afgeboekt. Het totale risico onderwijshuisvesting wordt nu ingeschat op PM + jaarlijks € 350.000. Dit is tevens de benodigde weerstandscapaciteit.

##### 2. Sportaccommodaties:





- Beleidsmatig risico Sportnota 2020: PM
  - Geen andere invulling vrijkomende sportaccommodaties: € 75.000 + PM
  - Beheerskosten (buiten)sport jaarlijks € 38.000
  - Noodzakelijk onderhoud binnensportaccommodaties jaarlijks tekort € 173.124 + PM
  - Jaarlijks tekort onderhoud zwembad Geusselt: € 128.000
- Totaal risico sportaccommodaties: jaarlijks € 415.124 + PM

De benodigde weerstandscapaciteit sportaccommodaties is gelijk aan het totale risico.

3. Bebouwd onroerend goed (BOG): voor deze portefeuille zijn een negental risico's gedefinieerd, waarvan er drie, leegstand, rente en indexering, zijn gekwantificeerd als parameter voor de scenario-doorrekening.

In onderstaande tabel zijn de resultaten van de doorrekening van de drie scenario's weergegeven voor de portefeuille per 01.01.2016.

| Bedrijfsresultaat   | 2015     | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       |
|---------------------|----------|------------|------------|------------|------------|
| Reële scenario      | -315.000 | -76.968    | 3.891      | 64.434     | 171.090    |
| Worst case scenario | -315.000 | -3.180.192 | -3.116.108 | -3.070.708 | -2.978.275 |
| Best case scenario  | -315.000 | 595.820    | 696.152    | 776.603    | 903.528    |

De benodigde weerstandscapaciteit voor de deelportefeuille BOG bedraagt € 1.163.529.

4. MECC: In 2015 heeft de gemeente diverse MECC-onderdelen aangekocht van Annexum, waaronder de hallen, de catering en de kantoren. Bij het vaststellen van de aankoop is bedongen dat de gemeente de komende jaren aanzienlijk gaat investeren in het MECC-complex. Directe risico's vloeien voort uit de huurrelatie. Daarnaast is de maatschappelijke en economische waarde van MECC groot voor de stad en regio. Risico's in continuïteit reiken dan ook verder dan sec de benoemde huurrelatie. Omdat er momenteel sprake is van een tijdelijke situatie in relatie tot de geplande investering, is er geen geactualiseerde risicoanalyse van de exploitatie MECC opgesteld. Het risico bedraagt voor de MPG 2015 dan ook PM.
5. Onbebouwd onroerend goed: De risicoanalyse van OOG beperkt zich voornamelijk tot een kwalitatieve analyse met als belangrijkste risico's bestuurlijke en beleidsmatige risico's. Deze risico's zijn vanwege hun ongewisse karakter financieel niet of lastig te kwantificeren.
6. Herontwikkelingspanden  
Momenteel zijn er een drietal leegstaande panden waar actief een nieuwe functie voor gezocht is en inmiddels met externe partijen afspraken (middels overeenkomsten) zijn gemaakt. Het betreft de panden:
  - Francois de Veyestraat 4-6
  - Capucijnenstraat 43 – 45
  - Tongerseweg 135Voor alle drie de panden is een risicoanalyse opgesteld en de reële risico-inschatting voor de MPG 2015 bedraagt € 310.000 + PM. De benodigde weerstandscapaciteit is gelijk aan de risico-inschatting.



De resultaten van het reële scenario bedragen per 01.01.2016 (negatief is een tekort):

| Deelportefeuille                                  | Resultaat reële scenario (CW) | Verwacht resultaat voor 2016 |
|---|-------------------------------|------------------------------|
| Portefeuille onderwijshuisvesting                 | PM                            | -350.000                     |
| Portefeuille sportaccommodaties                   | PM                            | -415.124+ PM                 |
| Portefeuille bebouwd onroerend goed (BOG)         | PM                            | -76.968                      |
| Portefeuille MECC                                 | PM                            | 0                            |
| Portefeuille onbebouwd onroerend goed (OOG)       | PM                            | PM                           |
| Herontwikkelpanden                                | -310.000 +PM                  |                              |
| <b>TOTAAL reële scenario vastgoedportefeuille</b> | <b>-310.000 +PM</b>           | <b>-842.092 + PM</b>         |

De benodigde weerstandscapaciteit bedraagt voor de totale vastgoedportefeuille:

| Deelportefeuille  | Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2016 structureel | Benodigde weerstandscapaciteit in 2016 |
|---|---|--|
| Totaal reële scenario vastgoedportefeuille                        | -310.000 +PM  | -842.092+ PM                           |
| Worst case scenario BOG portefeuille                              |   | -1.163.529                             |
| <b>TOTAAL benodigde weerstandscapaciteit vastgoedportefeuille</b> | <b>-310.000 +PM</b>                                       | <b>-2.005.621 + PM</b>                 |

De totaal benodigde weerstandscapaciteit voor de vastgoedportefeuille bedraagt per 01.01.2016 € 2.315.621+ PM.



## 1. INLEIDING

Bij de Gemeenterekening 2013 is in aanvulling op de Planning & Control-cyclus, de eerste Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties (MPGV) door de gemeenteraad vastgesteld. In deze MPGV waren risicoanalyses uitgevoerd, gebaseerd op een selectie van alle lopende en toekomstige planexploitaties en de bouwprojecten. De ambitie was een dekkend systeem van risicoanalyses te krijgen door uiteindelijk alle lopende en toekomstige planexploitaties te beoordelen. Dit gebeurt in redelijkheid, voor projecten waarvan duidelijk is dat ze aan het einde van het jaar gesloten worden wordt geen integrale risicoanalyse meer uitgevoerd.

Sinds de Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties 2014 is van alle lopende en toekomstige planexploitaties, de bouwprojecten, de bouwgrondexploitaties van de deelnemingen waar de gemeente grotendeels de aandeelhouder van is en de vastgoedportefeuille een risicoanalyse gemaakt. Bijgaand treft u aan alweer de derde Meerjaren Prognose Grond- en Vastgoedexploitaties, de MPGV 2015.

### 1.1 Doelstelling MPGV

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

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

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

Belangrijk hierbij is naleving van de voorschriften vanuit landelijke regelgeving (BBV 2004 en de actualisatie 2012), voor zover deze richtlijnen betrekking hebben op grondexploitaties, grondbeleid, risico's en benodigd weerstandsvermogen<sup>1</sup>. Op basis van deze informatie wordt een inschatting gemaakt voor de hoogte van de benodigde weerstandscapaciteit waarbij het gemeentelijk weerstandsvermogen als achtervang dient.

---

<sup>1</sup> 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 egalisatiereserves tot het weerstandsvermogen gerekend.



## 1.2 Aanpak MPG V

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

### Risicomanagement

Voor de onderbouwing van de MPG V dienen onder meer de risico's te worden gekwantificeerd. Om dit te realiseren dient de organisatie te beschikken over een goed functionerend systeem van risicomanagement met een uniforme basis. Dit systeem is in 2014 geïntroduceerd en momenteel wordt hard gewerkt om te komen tot de voor de MPG V noodzakelijke gestructureerde, uniforme aanpak. Dit heeft echter enige tijd en oefening nodig. Bij het opstellen van de onderbouwing van de MPG V 2015 zijn nagenoeg alle plannen en projecten van Ontwikkeling via dit systeem van risicomanagement opgevoerd. Risicomanagement is een vast onderdeel van de planning en control cyclus.

De standaard risicomanagement methode is:

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

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

### Gefaseerde aanpak

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

De risicoanalyses gaan uit van de situatie per 01.01.2016. Actualisatie gebeurt in ieder geval jaarlijks als onderdeel van het jaarrekeningtraject. De volgende integrale actualisatie is in het kader van de jaarrekening 2016. Dit betekent dat voorjaar 2017 een geactualiseerde MPG V beschikbaar is op basis van de situatie per 01.01.2017.

### Risicoanalyse

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

**Stap 1** Beoordelen en actualiseren grex.

**Stap 2** Inhoudelijke toets op de geactualiseerde grex.

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

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

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

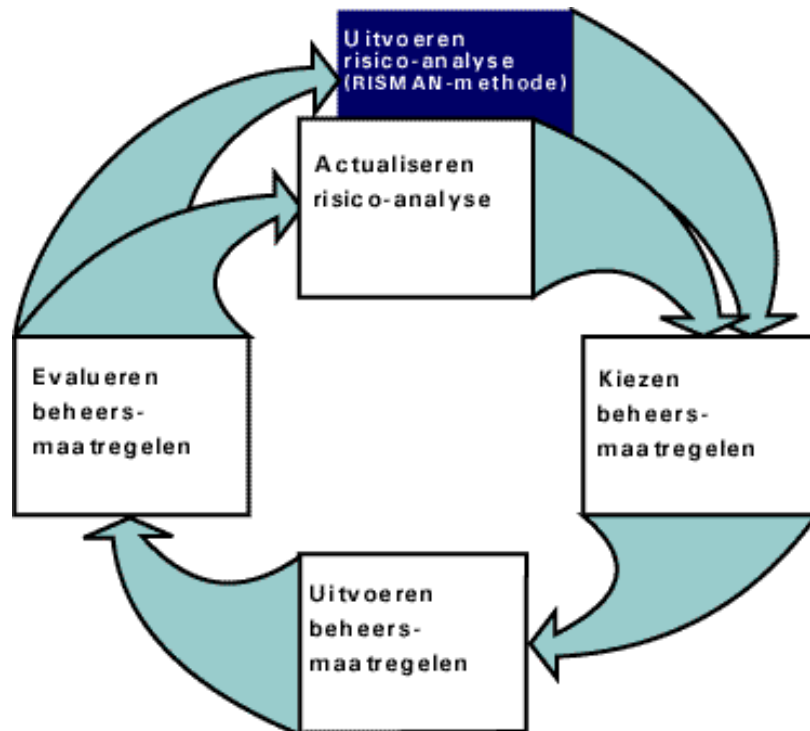
### RISMAN-methode

Voor een gestructureerde risicoanalyse wordt gebruik gemaakt van de breed toegepaste RISMAN methode. De RISMAN-methode is een binnen de infrastructuurwereld maar ook steeds meer daarbui-





ten veel gebruikte methode voor risicomanagement welke voorziet in een systematische en gestructureerde benadering van de risico-inventarisatie en risicoanalyse. De methode is van oorsprong ontwikkeld voor projecten maar is ook prima toepasbaar op programma's.



bron: [www.risman.nl](http://www.risman.nl)

De RISMAN-methode is een methode voor risicoanalyse en maakt hiermee onderdeel uit van de totale risicomanagementcyclus. De risicoanalyse vindt hierbij plaats vanuit verschillende invalshoeken waardoor een integraal beeld wordt verkregen: politiek/bestuurlijk, financieel/economisch, juridisch/wettelijk, technisch, organisatorisch, geografisch/ruimtelijk, veiligheid en maatschappelijk.

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

### Scenarioanalyse

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

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

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



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

### 1.3 Leeswijzer

De MPG 2015 start met een korte managementsamenvatting van de bevindingen en de conclusies.

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

In hoofdstuk 2 worden de belangrijkste uitgangspunten en parameters besproken die zijn gehanteerd voor de risicoanalyse van bouwgrond exploitaties en bouwprojecten. Voor de vastgoedportefeuille worden andere parameters gehanteerd. Ook deze worden toegelicht. Tot slot worden de belangrijkste ontwikkelingen weergegeven welke met ingang van 2016 impact zullen hebben op de diverse exploitaties en waar derhalve met de hercalculaties rekening dient te worden gehouden.

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

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

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

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

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

In hoofdstuk 8 worden de totalen van de resultaten van voorgaande hoofdstukken gepresenteerd, in relatie tot het benodigde weerstandsvermogen.

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



## 2. UITGANGSPUNTEN EN PARAMETERS

Voor de MPG 2015 zijn de volgende uitgangspunten en parameters gehanteerd.

### 2.1. Belangrijkste uitgangspunten

Het MPG 2015 geeft de resultaten van alle lopende planexploitaties (bouwgrondexploitatie en bouwprojecten), de deelnemingen waarvan de gemeente de grootste aandeelhouder is en de vastgoedportefeuille. Voor toekomstige planexploitaties (plannen in ontwikkeling) geldt dat het programmatisch en financieel kader nog niet ter vaststelling is voorgelegd aan het bestuur. Daardoor kunnen de financiële te verwachte resultaten nog niet worden meegenomen bij de bepaling van de noodzakelijke reservepositie. In het totale weerstandsvermogen worden de risico's met betrekking tot de toekomstige planexploitaties wél meegenomen omdat bij toekomstige planexploitaties al voorinvesteringen of initiële kosten gemaakt kunnen zijn.

In de MPG 2015 zijn zowel project specifieke als generieke risico's gekwantificeerd. De project specifieke (of portefeuille specifieke) risico's zijn bepaald door een risicoanalyse per project of deelportefeuille. De risicoanalyses zijn uitgevoerd op basis van de zogenaamde RISMAN-methode. Voor een toelichting van deze methode, zie de paragraaf 1.2.

Uitgangspunt bij de doorrekening van de scenario's is de jaarrekening 2015. De resultaten uit de risicoanalyse (de project specifieke risico's) worden opgenomen als post onvoorzien in de jaarlijkse hercalculatie van de grondexploitatie.

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

In de MPG 2015 zijn de Plannen in ontwikkeling (NIEGG) nog als apart hoofdstuk opgenomen (zie hoofdstuk 5). Conform de geactualiseerde BBV zal met ingang van 2016 deze categorie komen te vervallen, zie ook paragraaf 2.5.2.

### 2.2 Belangrijkste parameters bouwgrond in exploitatie

Voor de plannen bouwgrondexploitatie in exploitatie 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 bouwgrondexploitatie in exploitatie waarvan duidelijk is dat ze aan het einde van het jaar afgesloten worden, wordt geen integrale risicoanalyse met scenariodoorrekening meer uitgevoerd evenals een aantal grondexploitatie-wet-initiatieven (zie paragraaf 3.3.21).

#### Toelichting drie scenario's

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



Generieke risico's zijn projectoverstijgende risico's als gevolg van (externe) ontwikkelingen, zoals marktontwikkelingen. Deze risico's hebben dan ook effect op meerdere projecten. Om generieke risico's te kunnen kwantificeren, zijn parameters gedefinieerd. Bij de selectie van de parameters is een benchmark gedaan, naar de parameters die andere gemeenten<sup>2</sup> hanteren bij de MPG.V.

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

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

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

De scenario's:

- Het **reële scenario** is het scenario zoals het is doorgerekend ten behoeve van de verantwoording in de jaarrekening 2015.
- In het **worst case scenario** wordt de uitgifte van de bouwterreinen 2 jaar vertraagd ten opzichte van het reële scenario.
- In het **best case scenario** wordt de uitgifte van de bouwterreinen 2 jaar naar voren gehaald ten opzichte van het reële scenario.

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

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

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

De parameters van de verschillende scenario's en de wegingsfactoren voor de MPG.V 2015 zijn in onderstaande tabel gedefinieerd.

---

<sup>2</sup> onder andere de gemeenten Eindhoven, Zwolle en Den Haag





|                                     | Rente<br>2016<br>e.v. | Kosten<br>2016<br>e.v. | Opbrengsten<br>2016-2017 | Opbrengsten<br>2018 e.v. | Wijziging<br>uitgiftetermijn |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>reële scenario</b>               | 3,5%                  | 2,5%                   | 0%                       | 2%                       |                              |
| <b>worst case</b>                   | 5,8%                  | 4%                     | -5%                      | 0%                       | 2 jaar<br>vertraging         |
| <b>Wegingsfactor<br/>worst case</b> | 25%                   | 50%                    | 50%                      | 50%                      | 75%                          |
| <b>best case</b>                    | 1,5%                  | 1%                     | 2%                       | 2%                       | 2 jaar<br>versnelling        |

De interne rekenrente voor het reële scenario wijzigt per 1 januari 2016 van 5,8% naar 3,5%. De rentes voor het best en worst case scenario zijn hierop aangepast. Voor het worst case scenario wordt het rentepercentage gehanteerd dat voorheen het reële scenario was, zijnde 5,8%. Voor het best case scenario wordt het rentepercentage gehanteerd op basis van het BNG-percentage plus opslag (conform het rentepercentage zoals gehanteerd wordt bij de WOM Belvedere), zijnde 1,15% plus een opslag van 0,35%, bedraagt een rentepercentage van 1,5%.

De eerste tekenen van een economisch herstel zijn zichtbaar hetgeen resulteert in een aantrekkende markt. Hierdoor stijgen de prijzen sneller dan tijdens de crisis. De gevolgen hiervan zijn al enigszins merkbaar. In de MPG 2015 is voor het reële scenario de kostenstijging gezet op 2,5% en voor het best case scenario op 1% kostenstijging.

Voor de opbrengstindexering zijn in alle drie de scenario's dezelfde percentages als in de MPG 2014 gehanteerd. Deze percentages zijn ondanks de eerste tekenen van licht economisch herstel vooralsnog niet (naar boven) bijgesteld, aangezien de huidige ervaring is dat in de grondexploitaties het aantrekken van de markt nog op zich laat wachten.

Ook de wegingsfactoren voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit zijn voor de MPG 2015 opnieuw beoordeeld.

De wegingsfactor van het rentepercentage is gehandhaafd op een laag risico, zijnde 25%, ondanks het naar beneden bijstellen van het rentepercentage. Dit risico is laag omdat er geen signalen zijn vanuit de markt dat de rente de komende 5 jaren aanzienlijk zal stijgen.

Vanwege de aantrekkende markt is de wegingsfactor kostenstijging toegenomen naar gemiddeld risico, zijnde 50%.

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

De wegingsfactor voor de vertraging van de afzet blijft gehandhaafd op een hoog risico, zijnde 75%. Wel is hier de vertragingstermijn al gehalveerd van 4 naar 2 jaar.

### 2.3 Belangrijkste parameters vastgoedportefeuille

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



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

Deze parameters zijn niet meegenomen in de scenariodoorrekeningen.

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

De scenario's:

- Het **reële scenario** is het scenario zoals het is doorgerekend ten behoeve van de verantwoording in de jaarrekening 2015 en de reële verwachting voor 2016 en verder.
- In het **worst case scenario** wordt vanaf 2016 het percentage leegstand verhoogd naar 15%, het rentepercentage betreft 7%, de kosten- en opbrengstindexering bedraagt 1,25%.
- In het **best case scenario** wordt vanaf 2016 het percentage leegstand verlaagd naar 2%, het rentepercentage betreft 3,5%, de kosten- en opbrengstindexering bedraagt 2%.

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

|                                 | Rente |           | Kosten |           | Opbrengsten |           | Leegstand |           |
|---------------------------------|-------|-----------|--------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|
|                                 | 2015  | 2016 e.v. | 2015   | 2016 e.v. | 2015        | 2016 e.v. | 2015      | 2016 e.v. |
| <b>reële scenario</b>           | 5,8%  | 3,5%      | 1,5%   | 1,0%      | 1,5%        | 1,0%      | 8,0%      | 8,0%      |
| <b>worst case</b>               | 5,8%  | 7,0%      | 1,5%   | 0,75%     | 1,5%        | 0,75%     | 8,0%      | 15%       |
| <b>Wegingsfactor worst case</b> |       | 25%       |        | 50%       |             | 50%       |           | 75%       |
| <b>best case</b>                | 5,8%  | 3,5%      | 1,5%   | 1,25%     | 1,5%        | 1,25%     | 8,0%      | 2%        |

De interne rekenrente voor het reële scenario wijzigt per 1 januari 2016 van 5,8% naar 3,5%. De gevolgen van de renteverlaging zijn voor de vastgoedportefeuille echter beperkt daar de verlaging geldt voor nieuwe investering vanaf 2016 en enkel wanneer het geen object voor interne verhuring betreft. Bij laatstgenoemde wordt het effect van de renteverlaging doorgegeven aan de interne afnemer.

De rentepercentages van het best case en worst case scenario blijven vooralsnog gehandhaafd op 3,5% en 7%.

De indexering voor kosten en opbrengsten bedraagt voor het reële scenario in 2016 conform de gemeentelijke indexering 1,0%. Dit percentage geeft geen waardeoordeel over de huidige marktontwikkelingen.

Om in lijn te lopen met het reële scenario, zijn de indexeringen voor best case en worst case ook aangepast op respectievelijk 0,75% en 1,25%.

Het leegstandspercentage op basis van de jaarrekening 2015 bedraagt 8%; dit is tevens het leegstandspercentage voor de doorrekening van het reële scenario. Voor het worst case en best case scenario zijn de percentages van de MPGVB 2014 aangehouden van respectievelijk 15% en 2%, zie ook paragraaf 7.4.1.1 voor een aanvullende onderbouwing.

De wegingsfactoren voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit zijn voor de MPGVB 2015 beoordeeld.

Voor de Vastgoedportefeuille zijn voor de MPGVB 2015 dezelfde wegingsfactoren aangehouden als in de MPGVB 2014. Ook zijn voor de MPGVB 2015 de wegingsfactoren voor rente, kosten- en opbrengstindexering voor de projecten bouwgrondexploitatie en de vastgoedportefeuille gelijk.

## 2.4 Relevant beleid

In de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012 is vastgelegd dat de wijze waarop de gemeenteraad zijn kader stellende en controlerende taken uitvoert, wordt gecontinueerd op basis van de bestaande



producten in de P&C cyclus en conform aanbeveling van de Rekenkamer verder wordt aangevuld met een MPGV.

De MPGV informeert de raad, kort samengevat, over:

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

## 2.5 Relevante ontwikkelingen

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

In 2015 zijn een aantal andere ontwikkelingen naar voren gekomen met grote impact voor de stedelijke plannen en projecten. Natuurlijk gaat het daarbij om de economische doorwerking van met name de verwachte ontwikkelingen voor woningbouw en kantoren, zoals geduid in het Provinciaal Omgevings Plan (POL) en de regionale en lokale doorvertaling daarvan. Deze tevens in het licht van de beperkte investeringsmogelijkheden die de woningcorporaties de komende jaren hebben. Naast deze fysieke ontwikkelingen, zijn er ook een tweetal administratieve ontwikkelingen met grote impact voor de gemeentelijke context. Met ingang van 2016 is ook de gemeente verplicht vennootschapsbelasting af te dragen over haar winstgevende ondernemersactiviteiten. Daarnaast zijn de administratieve regels rond de vastlegging van grondexploitaties (GREX-en) en niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG's) ingrijpend beperkt. Deze ontwikkelingen zullen eerst kort geschetst worden, waarna de impact op de gemeentelijke plannen in beeld gebracht kan worden.

### 2.5.1 VENNOOTSCHAPSBELASTINGPLICHT VOOR GEMEENTEN MET INGANG VAN 2016

Op aanwijzing van de Europese Commissie, is met ingang van 1 januari 2016 belastingplicht ingevoerd voor ondernemingen van overheden voor de vennootschapsbelasting (Vpb). Er is sprake van een onderneming als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. Duurzame organisatie van kapitaal en arbeid;
2. Deelname aan het economische verkeer; en
3. Winststreven.

In het afgelopen jaar heeft veel discussie plaatsgevonden over de reikwijdte van de wet, de beoordeling van activiteiten en de overgangsproblematiek van de niet belaste periode (t/m 31.12.2015) en de belaste periode (vanaf 01.01.2016). Met name activiteiten van het gemeentelijk grondbedrijf (grondexploitaties) vallen potentieel onder de werking van de Vpb en juist daarbij is de beoordeling zeer com-



plex door de lange looptijden, diverse subsidiestromen, toerekening van rente, toerekening van eigen- en vreemd vermogen, doorbelasting van interne kosten en onzekere opbrengsten in de toekomst.

Om de gemeenten meer duidelijkheid te geven, is in november 2015 de Handreiking Vennootschapsbelasting en het gemeentelijk grondbedrijf gepubliceerd. Winst(streven) bij een grondexploitatie is daarbij doorslaggevend. Indien over de gehele looptijd van een grondexploitatie winst wordt gemaakt, dient hierover (25%) Vpb afgedragen te worden. De NIEGG's wordt pas vanaf inbreng bij besluit van de grondexploitatie meegenomen. Waardering dient dan te gebeuren op basis van contante kasstromen c.q. waarde in het economische verkeer.

## 2.5.2 WIJZIGING BESLUIT BEGROTING EN VERANTWOORDING 2016

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

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

| Onderwerp                  | Wijziging   | Effect/complicatie voor gemeente Maastricht  |
|----------------------------|---|--|
| <b>10 jaarstermijn BIE</b> | Richttermijn/planningshorizon grex max. 10 jaar. Gemotiveerd kan afgeweken worden van deze termijn. Motivatie moet door Raad geautoriseerd worden en kan alleen als ook risicobeperkende maatregelen zijn (bijv. harde contracten met looptijd langer dan 10 jaar). In ieder geval geen indexatie meer op kosten naar het 10e jaar.   | Voor die Grex'en waarvan looptijd langer dan 10 jaar is, en waarbij kosten voor baat/opbrengsten uitgegaan zijn (hetgeen gebruikelijk is), vervalt de toekomstige dekking uit opbrengsten. Het gevolg is dat mogelijk (indien geen raadsbesluit en risicobeperkende maatregelen) het resultaat dan in één keer genomen worden.   |
| <b>Kostentoerekening</b>   | Voor kostentoerekening aan BIE/Grex wordt aangesloten op begrippen en mogelijkheden wet WRO/grexwet   | Naar verwachting geen majeure complicaties, enkel punt van aandacht is rentetoerekening. Zie ook volgende wijziging!   |
| <b>Rentetoerekening</b>    | Enkel nog rente over vreemd vermogen mag worden toegerekend. Geen rente meer over eigen financieringsmiddelen. Rente wordt bepaald volgens:<br>A) rentepercentage van de direct aan grex/BIE gerelateerde financiering vreemd vermogen<br>B) indien geen projectfinanciering, dan het gewogen gemiddelde rentepercentage van de gemeentelijke leningenportefeuille naar verhouding VV/EV<br>C) indien de gemeente nog geen vreemd vermogen financiering heeft, maar dit wel van plan is op korte termijn, dan de marktrente voor aan te trekken leningen met een looptijd van 10jr. i<br>D) geen rente bij geen vreemd vermogen financiering en ook geen behoefte hier toe. | Behoudens de WOM Belvédère kent de gemeente Maastricht geen projectfinanciering. Voor de overige Grex'en/BIE's geldt dus hetgeen als hiervoor genoemd onder punt B. Dus rente middels WACC. Ter indicatie, eenzelfde exercitie reeds tbv Vpb gedaan. Bij verwachte verhouding VV/EV per 01.01.2016 (afkomstig uit berekening nieuwe renteomslag) van 51%/49% en een omslagrente van 3,5%, zou WACC (gewogen gemiddelde kosten van het vermogen) dan $0,51 \cdot 3,5\% = 1,79\%$ bedragen. Voornoemde rentetoerekening is tov huidige rente voor grex/BIE gunstig, echter voor kostenplaats rente ongunstig |





| Onderwerp                   | Wijziging  | Effect/complicatie voor gemeente Maastricht   |
|-----------------------------|--|---|
| <b>Disconteringsvoet</b>    | De disconteringsvoet (dus rentefactor waartegen toekomstige kasstromen in Grex/BIE contant gemaakt wordt) wordt gelijkgesteld aan de rentevoet   | Voor die Grex'en waarbij de kosten voor baat/opbrengsten uitgegaan zijn, en dus in meerjarenperspectief de komende jaren meer opbrengsten dan kosten zijn, heeft een lagere disconteringsvoet een gunstig effect op de contante waarde. Daar waar de komende jaren vooral kosten gemaakt worden, en dus in mindere mate opbrengsten volgen, heeft een lagere disconteringsvoet een ongunstig effect.  |
| <b>Overgangsbepaling</b>    | De voorgenoemde wijzigingen per 1-1-2016 hebben geen effect op de waardering van de Grex'en/BIE's per ultimo 2015  | nvt   |
| <b>Strategische gronden</b> | De categorie "Niet in exploitatie genomen gronden" (NIEGG) zal worden afgeschaft. Zolang gronden nog niet kwalificeren als Bouwgrond in exploitatie (BIE) vallen deze onder MVA-categorie "strategische gronden".  | <p>Het opheffen van de categorie NIEGG en deze gronden rubriceren onder MVA "strategische gronden" heeft twee majeure complicaties:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. behoudens kosten van aanschaf/verwerving kunnen overige kosten zoals rente- en apparaatskosten etc. niet langer meer geactiveerd worden. Deze kosten dienen per direct als last in de verlies- en winstrekening van desbetreffend jaar genomen te worden. Voorgaande behelst dat in de begroting/rekening een "product" grondexploitatie zal komen met lasten welke tlv algemeen rekeningresultaat komen. Uiteraard dienen er ook afspraken te komen omtrent eventuele winsten bij het in exploitatie nemen van de gronden en op welke wijze deze resultaten dan ook terugvloeien naar algemene middelen.</li> <li>2. de waardering van deze gronden is verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde. Dit betekent dat indien blijkt dat huidige boekwaarde onder NIEGG hoger is dan de marktwaarde, deze afgeboekt dient te worden</li> </ol> |
| <b>Overgangsbepaling</b>    | De voorgenoemde wijzigingen NIEGG gaat per 1-1-2016 in. Vervolgens zal er een overgangstermijn zijn van 4 jaar (dus uiterlijk 31-12-2019) waarop toets op marktwaarde moet plaatsvinden en eventuele duurzame waardeverminderingen moeten worden genomen. Gronden gekocht vanaf 1-1-2016 worden al gewaardeerd tegen nieuwe waarderingsregels. | nvt   |

### 2.5.3 HERIJKING STEDELIJKE PROGRAMMERING 2016

Vanaf 2010 heeft de gemeente de plancapaciteit voor de nieuwbouw van woningen binnen de stad teruggebracht van 12.000 naar 3.500 woningen. De huidige plancapaciteit is nog zo'n 3400 woningen (exclusief studentenhuysvesting). Tot en met het jaar 2020 is er nog behoefte aan de bouw van 500 tot 1000 woningen; deze moeten gezien de behoefte in hoofdzaak gebouwd worden op rustige plekken in of in de directe nabijheid van de binnenstad. Na 2020 is de behoefte aan het toevoegen van woningen onzeker, maar het is belangrijk dat er plancapaciteit beschikbaar blijft die snel kan worden ingezet als de markt daarom vraagt. Ondanks de beperkte bouwopgave wil Maastricht zich blijven vernieuwen om haar vitaliteit te behouden. Zo kan de stad ook voor de toekomstige generaties een aantrekkelijke woonstad zijn en mensen voor kortere of langere tijd aan zich binden. Om dit te bereiken worden met de vaststelling van de Nota Stedelijke Programmering Woningbouw 2016-2020 in het voorjaar van 2016, keuzes gemaakt een maatregelen vastgesteld. Samengevat gaat het om de volgende elementen:



- De plancapaciteit voor de nieuwbouw van woningen buiten het bestaande stedelijk gebied wordt geschrapt. Zo nodig zal hiervoor 'voorzienbaarheid' worden gecreëerd, zodat er geen recht op planschade ontstaat. Uitzondering hierop is de reeds in gang gezette realisatie van de locatie Ambyerveld, omdat deze locatie voorziet in de behoefte aan wonen in een luxe woonmilieu gericht op het landschap.
- De plancapaciteit voor woningbouw in woonmilieus aan de rand van de stad (zoals bijvoorbeeld Belfort, Daalhof, Heer, Scharn en De Heeg) wordt geschrapt of de invulling daarvan zal met de initiatiefnemer opnieuw worden bekeken. Dit heeft te maken met het feit dat er geen behoefte is aan het toevoegen van extra woningen omdat er in de stad reeds genoeg woningen in dergelijke woonmilieus zijn. Zo nodig zal hiervoor 'voorzienbaarheid' worden gecreëerd. De opgave in deze gebieden is kwaliteitsverbetering in combinatie met verdunning. Dit treft projectontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers die ter plekke grondposities hebben. Ook de gemeente Maastricht zal 'eigen' plancapaciteit schrappen; de kosten daarvan zullen voor zover mogelijk, worden opgevangen binnen de grondexploitatie en/of via afboeking van de grondwaarde.
- Een deel van het bezit van de woningcorporaties ligt in woonmilieus aan de rand van de stad (zoals bijvoorbeeld Malberg, Caberg, Malpertuis, Pottenberg, Nazareth en Wittevrouwenveld). De herstructurering wordt doorgezet, maar door allerlei omstandigheden minder snel dan eerder werd voorzien. De herstructurering is over het algemeen gericht op kwaliteitsverbetering in combinatie met verdunning; per saldo zal het aantal woningen in deze buurten geleidelijk verminderen. Bij vervanging van bestaande woningen zal nadrukkelijk worden gekeken welke woningen worden toegevoegd om ervoor te zorgen deze een welkome aanvulling vormen op de bestaande voorraad. Behoud van voldoende sociale woningen stadsbreed en de betaalbaarheid daarvan zijn hierbij belangrijke randvoorwaarden.
- De toekomstige aantrekkelijkheid van Maastricht als woonstad is met name afhankelijk van de mate waarin de stad er in slaagt om snel te voorzien in de groeiende behoefte aan woningen in rustige stadsbuurten in of in de directe nabijheid van de binnenstad. In het verlengde van de eerder vastgestelde brandpunten voor stedelijke ontwikkeling en de Structuurvisie Maastricht 2030 wordt daarom prioriteit gegeven aan het realiseren van woningen in het Sphinxkwartier (het programma Belvédère) en de Groene Loper (als onderdeel van het project A2 Maastricht). Op deze ontwikkelingslocaties kunnen de woonmilieus met bijbehorende woningtypes worden gerealiseerd die er voor zorgen dat mensen in Maastricht willen blijven wonen of zich hier voor kortere of langere tijd willen vestigen. In de periode tot en met 2020 worden op deze locaties zo'n 700 woningen gerealiseerd. De totale plancapaciteit op deze locaties is groter en blijft beschikbaar voor ontwikkeling na 2020.
- Ook een deel van het bezit van de woningcorporaties ligt in rustige stadsbuurten of heeft de potentie om zich als zodanig te ontwikkelen (zoals bijvoorbeeld Mariaberg, Blauw Dorp, Boschpoort, Wyckerpoort). Daarom wordt de herstructurering van deze gebieden doorgezet, maar minder snel dan eerder werd voorzien. Deze herstructurering is gericht op kwaliteitsverbetering en differentiatie. Bij vervanging van bestaande woningen zal nadrukkelijk worden gekeken welke woningen worden toegevoegd om ervoor te zorgen deze kunnen voorzien in de duidelijke behoefte aan wonen in een rustige stadsbuurt.
- In een situatie met een beperkte nieuwbouwpoging is het wezenlijk dat de 'juiste woningen op de juiste plekken' worden gebouwd. Bestaande grondposities zijn daarin soms een belemmering; de gemeente gaat daarom 'herverdeling' van programma's stimuleren. Hierdoor:
  - sluit het woningaanbod (veel) beter aan op de vraag,
  - wordt het profiel van Maastricht als aantrekkelijke woonstad versterkt,
  - kan de omvang van de sociale woningvoorraad op peil worden gehouden,
  - krijgt de ontwikkeling van de Groene Loper en het Sphinxkwartier een impuls en
  - wordt een bijdrage geleverd aan sanering van overtollige plancapaciteit.
- Een dergelijke herverdeling is aan de orde wanneer woningcorporaties of andere partijen met planologisch verankerde woningbouwposities in ruil voor verdunning aan de rand van de stad wonin-



gen voor de sociale doelgroep zouden willen bouwen binnen stedelijke ontwikkelingsprojecten, zoals het programma Belvédère en het project A2 Maastricht. De gemeente wil de begrotingspost 'stedelijke vernieuwing' inzetten om herverdeling te stimuleren onder voorwaarde dat dit een verdunning in suburbane woonmilieus met zich meebrengt. Ook van de andere betrokken partijen wordt een bijdrage verwacht.

- Het gevolg van het hiervoor beschreven pakket van maatregelen is dat er van de bestaande plan-capaciteit (3400 woningen) naar verwachting tussen 1200 en 1400 woningen niet zullen worden gerealiseerd. De resterende plancapaciteit (2000 – 2200 woningen) bevindt zich voor een belangrijk deel binnen het project A2 Maastricht (de Groene Loper) en het programma Belvédère (het Sp-hinxkwartier) en is gelijkmatig verdeeld over de periode tot en met 2020 en na 2020.
- Het beleid ten aanzien van woningsplitsing wordt aanzienlijk aangescherpt. Dit niet alleen om de kwaliteit van de woningvoorraad op peil te houden en leefbaarheidsproblemen in de omgeving te voorkomen. Maar ook omdat ongebreidelde toevoeging van wooneenheden een directe concurrentie vormt voor de nieuwbouw op de prioritaire ontwikkelingslocaties. Woningplitsing is alleen nog toegestaan voor specifieke woningtypen die niet concurreren met de bestaande woningvoorraad, namelijk 5 woon- en zorg-combinaties en 40 studentenwoningen per jaar. Ook kan woningsplitsing onderdeel zijn van een saldo nul benadering. Daarnaast zal getoetst worden aan een aantal kwaliteitscriteria.
- De mogelijkheden om leegstaande gebouwen met een commerciële of maatschappelijke functie om te zetten naar wonen worden sterk ingeperkt. De gemeente wil daarmee voorkomen dat niet-courant vastgoed op een niet-courante locatie wordt verbouwd tot woningen, die weinig of geen toegevoegde waarde hebben ten opzichte van de bestaande woningvoorraad. Een uitzondering wordt gemaakt voor de herbestemming van monumentale gebouwen. Hiervan blijft omzetting naar de woonfunctie mogelijk als daarmee die specifieke woningtypes worden gecreëerd die een duidelijke aanvulling vormen op de bestaande aanbod en die via nieuwbouw nauwelijks kunnen worden gerealiseerd. Daarbij wordt gedacht aan combinaties van wonen en zorg, complexen van studentenhuisvesting en zeer luxe vormen van wonen. Leegstaande gebouwen kunnen een rol vervullen bij het huisvesten van (tijdelijk) woningzoekenden met een kleine beurs, zoals asielzoekers en statushouders.
- Particulier opdrachtgeverschap wordt binnen de bestaande projecten gestimuleerd. Binnen Amby-erveld kan 'eigen bouw' plaatsvinden. Andere vormen van (collectief) particulier opdrachtgeverschap kunnen hun plek vinden binnen het reguliere bouwprogramma, bijvoorbeeld dat van de Groene Loper. Daarnaast leent de herbestemming van monumenten tot specifieke woningtypes zich voor particulier initiatief op dit vlak.
- Voor studentenhuisvesting is separaat van de reguliere woningbouw een bouwprogramma opgesteld. Het betreft het realiseren van ruim 850 studenteneenheden in monumentale gebouwen, waaronder de Eiffel aan de Boschstraat, het Carré-gebouw en het voormalige Bonenfantencollege aan de Tongerseweg. Het betreft hoofdzakelijk zelfstandige eenheden. Daarnaast is er voor het creëren van studentenhuisvesting jaarlijks ruimte voor 40 eenheden via woningsplitsing, 40 eenheden via herbestemming van overige monumentale panden en 40 eenheden via kamerverhuur. Hiermee is in totaliteit ruimte voor het toevoegen van 1450 eenheden in vijf jaar en kan de vraag naar studentenhuisvesting de komende jaren ruimschoots worden bediend. Ook wordt ingespeeld op de verschuiving van onzelfstandige naar zelfstandige eenheden. Er wordt zeer terughoudend omgegaan met andere initiatieven om buiten dit programma studentenhuisvesting in de stad te realiseren.
- Levensloopbestendigheid en zorggeschiktheid van de bestaande woningvoorraad is een belangrijk aandachtspunt. Er is voldoende zorggeschikt en levensloopbestendig woningaanbod in de stad aanwezig in verhouding tot de verwachte vraag, echter niet altijd bewoond door mensen met een zorgvraag. Deels zijn de woningen ook te duur voor de doelgroep. Dit verdelingsvraagstuk en betaalbaarheidsprobleem wordt samen met corporaties opgepakt.



- Een deel van de zorgvragers (ZZP3-4) heeft behoefte aan geclusterde zorgwoningen. In Maastricht sluit de ligging van deze woningen niet één op één aan bij de demografische ontwikkelingen op buurtniveau (verdeling over de stad). Hierdoor is beperkte behoefte aan het toevoegen van (geclusterde) zorgwoningen (ZZP3-4) in specifieke buurten. Op locaties nabij voorzieningen kan deze behoefte worden ingevuld, bij voorkeur in leegstaande monumentale panden. Betaalbaarheid van de woningen is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Er zal terughoudend worden omgegaan met het herbestemmen of opheffen van intramurale zorgcomplexen op korte termijn omdat deze een belangrijke rol kunnen spelen in het opvangen van de frictie in beschikbaarheid van geschikt en betaalbaar zorgwoningaanbod op korte termijn. Ook op lange termijn moet opheffing zorgvuldig overwogen worden gezien de verwachte toename in behoefte aan intramurale plaatsen vanaf 2020.

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

#### Woonprogrammering 2016-2020

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

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

#### 2.5.4 HERIJKING BUURTPLANNEN EN PRESTATIEAFSPRAKEN MET CORPORATIES 2016

Maastricht werkt vanaf halverwege de jaren negentig aan de herstructurering van naoorlogse wijken (sloop/nieuwbouw en renovatie van woningen, verbetering van openbare ruimte en voorzieningen). Dit is gebeurd aan de hand van buurtplannen, BOP's en WOP's die allemaal zijn opgesteld in samenwerking 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-Scham ("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





geïnvesteed. Honderden woningen zijn gesloopt, teruggebouwd, verkocht en gerenoveerd. Straten zijn opgeknapt, fysieke barrières opgeheven, scholen en winkels vernieuwd. Ook op sociaal terrein is veel gedaan.

Verschillende ontwikkelingen zijn aanleiding om de lopende herstructurering te herijken. De eerste is 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 is de verhuurderheffing en de huursombenadering. De landelijke Verhuurderheffing steeg in 2015 door naar 1,355 miljard euro. In 2016 en 2017 gaat de heffing verder omhoog, en daarmee ook het beslag op het investeringsvermogen van corporaties. Daarbij wil het Rijk de huurontwikkeling vanaf 2016 matigen 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 regering wil de huursombenadering op 1 juli 2016 laten ingaan. Of het wetsvoorstel daarvoor op tijd wordt aangenomen, is nog onzeker.

De derde ontwikkeling is die van de woningmarkt. Uit de nieuwe woonprogrammering Maastricht 2016-2020 blijkt 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 blijkt de noodzaak die er is om de voorgenomen plannen en investeringen te heroverwegen. Het onverkort doorzetten van de oorspronkelijke plannen is geen optie meer. Hierbij is het des te belangrijker om de beschikbare middelen secuur in te zetten.



Focus op de thema's die er echt toe doen, investeer alleen in zaken die het verschil maken en zorg voor een goede aansluiting en afstemming tussen de inzet van de verschillende partijen.

Naast de hiervoor genoemde financiële en wettelijke kaders om de plannen te herijken is ook de maatschappelijke context veranderd. Mede om die reden hebben de gemeente en corporaties 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 nog niet vertaald in nieuwe afspraken met de corporaties. Ook zijn deze nog niet verwerkt in aangepaste financiële uitgangspunten voor de herstructurering. Het betreft herpositionering van nog uit te voeren maatregelen met bijbehorende budgetten ter verbetering van de openbare ruimte en voorzieningen in buurten waarvoor eerder een buurt- of wijkontwikkelingsplan is vastgesteld.

De komende maanden wordt de stand van zaken in de herstructurering in beeld gebracht, inclusief de reeds aangegane verplichtingen, voornemens en wensen. In samenspraak met de corporaties worden de mogelijkheden en keuzes afgestemd in relatie tot de prestatie-afspraken met de corporaties (2017-2020), hetgeen moet leiden tot een herijkte herstructureringsaanpak.



## 3. BOUWGRONDEXPLOITATIE: PLANNEN IN EXPLOITATIE

### 3.1 Inleiding

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

#### Planindeling

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

- Groep 1: brandpunten
- Groep 2: overige plannen
- Groep 3: grondexploitatie-wet-initiatieven

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

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

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

### 3.2 Uitgangspunten

Was in het kader van de risicodoorrekening van de plannen in exploitatie in de MPG 2013 nog een selectie gemaakt van de plannen die naar verwachting gezamenlijk circa 80% van de risico's van alle plannen in exploitatie weerspiegelen, vanaf de MPG 2014 zijn alle plannen in de risicodoorrekening meegenomen, behoudens de plannen waarvan duidelijk is dat ze aan het einde van het jaar gesloten worden en de meeste grondexploitatie-wet-initiatieven (zie paragraaf 3.3.21).

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

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

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

Het is mogelijk dat niet alle genoemde risico's gekwantificeerd zijn in een risicobedrag. Dit kan zich voordoen bijvoorbeeld bij risico's waarbij nog niet kan worden voorzien hoe hoog de financiële consequenties zullen zijn indien dit risico zich voordoet. Een risico wordt als PM opgenomen indien het lastig



te kwantificeren is in kans en / of effect. Voor een gedetailleerde toelichting over de uitgangspunten en parameters wordt verwezen naar het hoofdstuk 2 van deze MPG.V.

### 3.3 Toelichting, resultaten en top 5 risico's geselecteerde 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 m<sup>2</sup> BVO leisure en een sporthal
- ca. 24.000 m<sup>2</sup> BVO kantoren (i.p.v. 40.000 m<sup>2</sup>)
- vestiging van het United World College Maastricht
- nieuwbouw van het Geusseltbad





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

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

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

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

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

Het ontwerpproces is in de loop van 2015 afgerond, op basis waarvan de gunning van de bouwkundige werkzaamheden kon worden opgestart. De planning was dat per 1 december met de bouw kon worden gestart, in welk geval de ingebruikname was voorzien in het 1e kwartaal van 2017. Tegenvallende aanbestedingsresultaten hebben er echter voor gezorgd dat er ultimo 2015 een nieuw besluitvormingsproces moest worden ingezet, waardoor de realiteitswaarde van het ontwerp en dus de planning onzeker werden. Op 19 januari 2016 heeft de Gemeenteraad evenwel besloten additionele middelen ter beschikking te stellen waardoor de bouw op korte termijn definitief gegund kan worden en de bouw met relatief weinig vertraging zal kunnen starten.

De realisatie van de openbare infrastructuur ten behoeve van Geusseltbad, sportpark en UWC Maastricht is inmiddels gereed. Ook de aanleg van de infrastructuur en een vijverpartij bij het appartementencomplex Cour Renoir (waarvoor de Provincie een subsidie heeft verleend in het kader van het Reiofonds) 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. Om toch een goede woonomgevingskwaliteit te bieden is afgelopen jaar een ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte opgesteld en inmiddels is dat ook gerealiseerd.





Inmiddels zijn ook de nieuwe vijverpartijen aangelegd. Niettemin is tussen twee vijvergedeelten nog een tijdelijk dam in stand gehouden, omdat sprake is van het wegvloeien van vijverwater via de grindhoudende bodem van de Olympiavijver (het gedeelte ten zuiden van de Olympiaweg). Ook via het eerste deel van de vijver ten noorden van de Olympiaweg, die ook een grindhoudende bodem heeft, loopt vijverwater weg waardoor het waterpeil soms zeer laag is. De oorzaak heeft vermoedelijk te maken met de cumulatie van allerlei interventies in de bodem, die een verstoring van de grondwaterhuishouding tot gevolg hebben. Door het voorlopig handhaven van de dam kan de waterstand – die wordt gemonitord - enigszins beheerst worden. De verwachting dat de grondwaterhuishouding zich in 2015 weer zou herstellen lijkt tot dusverre correct te zijn geweest. Als de situatie niet opnieuw verslechtert zal in het voorjaar van 2016 een besluit worden genomen om de afgescheiden vijverdelen alsnog met elkaar te verbinden, De daarbij vrijkomende gronden kunnen dan meteen verwerkt worden in andere bouwprojecten.

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

In de loop van 2015 zijn de vaststellingsbesluiten aangevraagd met betrekking tot zowel de POP-subsidie voor Herstel ecologisch groen (EFRO: € 185.000) als de provinciale Regiofonds-subsidie voor het park (€ 3,0 mln.). Beide aanvragen waren succesvol en hebben geresulteerd in definitieve subsidiebeschikkingen en de daaraan gekoppelde uitkering van de eindtermijnen.

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

Begin 2012 is Xelat een samenwerking aangegaan met Aannemersbedrijf Jongen B.V. uit Landgraaf, onderdeel van Volker Wessels. Hun plan, dat voorziet in de uitbreiding en een gedeeltelijke, maar ingrijpende herontwikkeling van het hotel, is in 2013 door ons bestudeerd, waarop begin 2014 is geconcludeerd dat het initiatief onder bepaalde voorwaarden in principe kansrijk is. Vervolgens zijn op basis van die eerste beoordeling diverse gesprekken met initiatiefnemers gevoerd die medio 2014 hebben geleid tot de opstelling van een intentie-overeenkomst. Wij zijn nog in afwachting van de ondertekening daarvan, maar inmiddels heeft initiatiefnemer (informeel) laten weten dat de vraag van azM naar OK-ruimten groter is geworden en dat daardoor de footprint van het plan groter wordt. Mogelijk past het initiatief daarmee niet meer op deze plek en is een nieuwe ruimtelijke verkenning in het gebied nodig waarbij ook de potentiële kantoorlocaties op het Stadionplein betrokken moeten worden. We zijn in afwachting van het aangepaste initiatief. Na een quick-scan van de mogelijkheden zal vervolgens eventueel een aangepaste intentie-overeenkomst worden opgesteld.

### Toprisico's

| # | Omschrijving risico   |
|---|---|
| 1 | Als gevolg van vertraging bij de realisatie van de sporthal, vertraagt de uitgifte bouwgrond voor woningbouw. |
| 2 | Tegenvallende aanbestedingsresultaten aanpassingen openbare ruimte  |
| 3 | Ontwerpkeuzes openbare ruimte   |

Het totale risico voor Geusselt op basis van de risicoanalyse bedraagt € 253.640.



## Doorrekening 3 scenario's

### Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2015. Het reële scenario betreft een sluitende grondexploitatie, rekening houdende met de voorziening Stedelijke Programmering. De gronduitgiften staan in dit scenario gepland voor 2017 (woningbouw door Bouwinvest), en 2025 (kantoren). Dekking van het totale risicobedrag van € 253.640 is in het reële scenario voorzien middels de post onvoorzien.

### 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 € 2.159.019 op eindwaarde 31.12.2028 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 5,8% per 01.01.2016 € 1.037.392. 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 01.01.2016 bedraagt voor het plan Geusselt € 486.634.

### 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 € 573.933. Het overschot bedraagt € 487.231 contante waarde per 01.01.2016.

## Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde<br>31.12.2015 | Nog te<br>Maken<br>Kosten | Nog te<br>Ontvangen<br>Opbrengsten | Reëel<br>Scenario<br>Risiko | Resultaat (CW) |
|--------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Geusselt     | 6.814.805                | 7.995.711                 | 14.810.517                         | 253.640                     | 0              |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|--------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Geusselt     | -1.037.392                    | 0                        | 487.231                      |

## 3.3.2 RANDWYCK NOORD / BRIGHTLANDS MAASTRICHT HEALTH CAMPUS

### Korte beschrijving

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

Inmiddels kampt Randwyck Noord met een hoge leegstand van kantoorgebouwen (circa 50.000 m<sup>2</sup>). Voorzieningen voor een adequaat vestigingsklimaat ontbreken, onder meer door een grootschalige



aan het gebied gerelateerde parkeer- en bereikbaarheidsproblematiek. In de Structuurvisie Maastricht 2030 is het gebied aangemerkt als de belangrijkste ontwikkelplek voor 'Maastricht Kennisstad' en is daarmee van grote betekenis voor de ontwikkeling van de Brightlands Maastricht Health Campus. De Structuurvisie voorziet in een transformatie van Randwyck naar een levendige en aantrekkelijke campusomgeving met interessante ontmoetingsplekken en synergie tussen onderdelen, waarbij het nadrukkelijk gaat om het verder versterken van de aanwezige kenniseconomie en het internationale karakter. Het huidige Randwyck kenmerkt zich immers als een suburbane, monotone en onbezielde wereld waar het leven zich afspeelt in grootschalige naar binnen gerichte gebouwen. Daarmee voldoet het dus niet aan de 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 community-vorming. De betrokken partijen in het gebied hebben zich dat ook gerealiseerd. Daarom hebben zij vanaf najaar 2012 een gezamenlijk traject ingezet dat ultimo 2014 heeft geleid tot de vaststelling van een nieuw ruimtelijk plan voor het gebied. Dat nieuwe plan, de Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus, biedt ons inziens wel passende randvoorwaarden voor de gewenste (door)ontwikkeling van Randwyck.

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

### 3.3.2.1 Randwyck-Noord

De totale grondexploitatie Randwyck bestond tot dusverre uit drie plannen die begin jaren negentig van de vorige eeuw door de gemeenteraad zijn vastgesteld, te weten het plan Randwyck-Noord, Randwyck-Noord Ontsluiting en Randwyck-Zuid bedrijventerreinen. Vanaf januari 2016 worden de grondexploitaties van die drie (deel)plannen samengevoegd in één grondexploitatie voor het gecombineerde plan Randwyck-Noord. De grondexploitatie van Randwyck-Noord omvat nog een tweetal bouwlocaties, genaamd P0 en P6, gelegen vlakbij het MECC, die nog niet zijn uitgegeven. De potentiële bouwlocaties rondom het MECC, circa 7.000 m<sup>2</sup> (o.a. de locatie voor de mogelijke uitbreiding van een oosthal en het realiseren van een parkeergarage) zijn vanaf 2016 niet meer opgenomen in de gecombineerde grondexploitatie Randwyck.

De gemeente heeft in juni 2015 de hallen en toebehoren van Annexum in eigendom overgenomen (zie ook paragraaf 7.5). Met het besluit tot overname is tevens besloten om de komende jaren aanzienlijke investeringen in en rondom het MECC te doen (zie paragraaf 4.3.5.). De uitbreiding met een oosthal en een parkeergarage maken voorts nog geen onderdeel uit van deze investeringen. Het aantal m<sup>2</sup> bvo nog uit te geven bouwgrond (P0 + P6) bedraagt per 01.01.2016 in de grondexploitatie 35.000 m<sup>2</sup>.



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



## Toprisico's

| # | Omschrijving risico   |
|---|---|
| 1 | Er wordt minder m2 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 inmiddels opdracht gegeven e.e.a. te repareren. |

Het totale risico voor dit plan op basis van de volledige risico-analyse bedraagt € 1.443.000.

## Doorrekening 3 scenario's

### Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitaties zoals deze zijn opgenomen in de jaarrekening 2015. Het reële scenario omvatte een grondexploitatie met een winst van € 150.000 (contante waarde 01.01.2016). Deze winst is in 2015 genomen, waardoor het plan Randwyck Noord nu een sluitende grondexploitatie heeft. De uitgifte van de resterende bouwterreinen P0 en P6 is voorzien in 2020 t/m 2022.

De totale risicoreservering voor het reële scenario bedraagt € 1.443.000.

### 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 € 2.906.897 op eindwaarde (31.12.2025). Dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 5,8% per 01.01.2016 € 1.654.143.

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 01.01.2016 bedraagt voor het plan Randwyck Noord € 725.099.

### 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 € 732.643 op eindwaarde (31.12.2021). Dit is contante waarde per 01.01.2016 een overschot van € 670.033.

## Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving   | Boekwaarde<br>31.12.2015 | Nog te<br>Maken<br>Kosten | Nog te<br>Ontvangen<br>Opbrengsten | Reëel<br>Scenario<br>Risico | Resultaat (CW) |
|----------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Randwyck Noord | 1.243.651                | 5.346.329                 | 6.590.000                          | 1.443.000                   | 0              |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving   | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|----------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Randwyck Noord | -1.654.143                    | 0                        | 670.033                      |





### 3.3.2.2 Brightlands MHC Plandeel 1

Zoals hiervoor reeds aangegeven 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 community-vorming. 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) beschikt om de betreffende ontwerpwerkzaamheden zelf uit te voeren, is besloten om voor de "doorvertaling" van het voorliggende VO in aanbestedingsgerede stukken externe deskundigheid in te huren. Op basis van de van toepassing zijnde aanbestedingsdrempels en de geraamde kosten is die dienst in augustus 2015 Europees aanbesteed. In oktober zijn de inschrijvingen beoordeeld, wat heeft geleid tot de vaststelling dat Arcadis de Economisch Meest Voordelige Inschrijving heeft gedaan.

Eind december 2015 heeft, na vaststelling van de Realisatie- en exploitatieovereenkomst door de Stuurgroep de definitieve gunning plaatsgevonden. Het vaststellen van deze overeenkomst is gezien als startpunt voor het in exploitatie nemen van het Plandeel 1.

De eerste helft van 2016 zal in het teken staan van de nadere uitwerking van het voorliggende Voorlopig Ontwerp tot een financieel, ruimtelijk en maatschappelijk realiseerbaar definitief ontwerp (DO), dat vervolgens wordt doorvertaald tot een bestek (met bijbehorende bestekstekeningen). Op basis van die aanbestedingsgerede stukken kan vervolgens ultimo 2016 uitvraag plaatsvinden bij marktpartijen die het plan vanaf begin 2017 daadwerkelijk – waarschijnlijk in fasen - kunnen realiseren.

In dit vroege stadium van de planvorming (Voorlopig Ontwerp) is - samen met de gebiedspartners - nog geen actuele risico-analyse voor Plandeel 1 opgesteld. Tijdens de DO-fase zal een risico-analyse worden opgesteld.





## Doorrekening 3 scenario's

### Reële scenario

Het reële scenario betreft de grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2015. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. Deze grondexploitatie heeft per 31.12.2015 een boekwaarde van € 0. Dit omdat jaarlijks aan het einde van het jaar de in dat jaar gemaakte kosten worden bijgedragen door de drie partijen, waardoor de rentekosten van het gehele plan nihil blijven.

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 01.01.2016 voor het plan BL MHC – Plandeel 1 op nihil gezet.

### Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving        | Boekwaarde<br>31.12.2015 | Nog te<br>Maken<br>Kosten | Nog te<br>Ontvangen<br>Opbrengsten | Reëel<br>Scenario<br>Risico | Resultaat (CW) |
|---------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| BL MHC – Plandeel 1 | 0                        | 8.414.974                 | 8.414.974                          | PM                          | 0              |

### 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).

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 ge-



naamd, die voor herstructurering in deelplan 2 zijn opgenomen. Dit onderzoek heeft geleid tot een realisatieovereenkomst tussen LHB en de gemeente inzake de herstructurering van een drietal percelen van deelplan 2.

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

### 3.3.3.1 Revitalisering Beatrixhaven

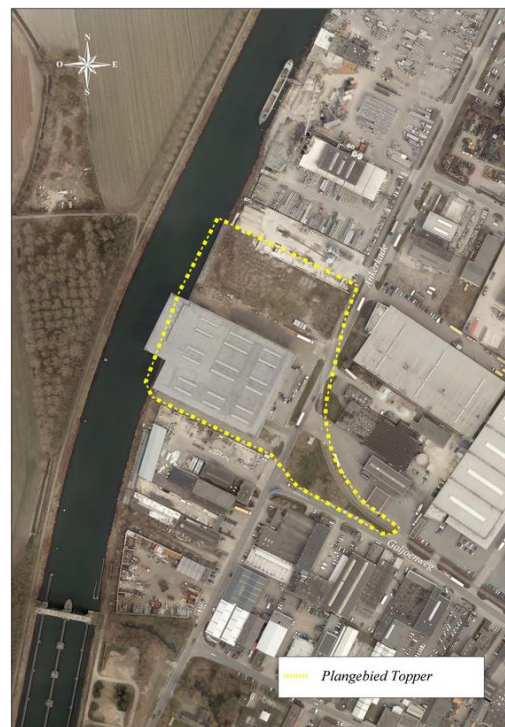
#### Risicoanalyse deelplan 2 / Topperprojecten

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

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

Het deelplan Topper / SLE blijft onderdeel uitmaken van het 'overallplan' Revitalisering Beatrixhaven, waar ook deelplan 3 Quick Wins 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 in pandig 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 2015

De planvorming bevindt zich in de afrondende fase.

In deze risicoanalyse zijn een aantal gekwantificeerd als PM. Dit omdat deze risico's moeilijk zijn te kwantificeren of project overstijgend zijn en op dit moment niet kan worden ingeschat.

#### Toprisico's

| # | Omschrijving risico  |
|---|--|
| 1 | Veiligheidsrisico's als gevolg van intensivering treinverkeer  |
| 2 | Als het terrein van Verolma te laat verworven kan verworven, komt een tijdige kapvergunning in het geding. |
| 3 | Schadeclaim SLE.   |
| 4 | Verkeersveiligheid als gevolg van laden en lossen op de weg bij SLE  |
| 5 | Besluitvorming lening aan SLE door Provincie   |



Het totale risico voor deelplan Topper/SLE op basis van de risicoanalyse bedraagt € 105.000 + PM

### Risicoanalyse deelplan 3 / deelplan Quick Wins

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

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



Eind 2013 heeft het ingenieursbureau de voorbereidende werkzaamheden afgerond en een advies inzake oplossingsvarianten (met bijbehorende kostenramingen) uitgebracht. In het laatste kwartaal van 2014 is door de gemeente bodembescherming aangebracht, waarmee tijdig alle noodzakelijke en geplande werkzaamheden in de haven zijn afgerond. In 2013 en 2014 zijn alle nieuw gerealiseerde gronden in erfpacht uitgegeven.

### Actualisatie 2015

In 2015 is de vaststellingsbeschikking van de Provincie voor de tweede fase (aanleg openbare laad- en loskade Julianakanaal) ontvangen en heeft de eindafrekening plaatsgevonden; de vaststellingsbeschikking van het Rijk was al eind 2014 ontvangen, waarna ook de eindafrekening met het Rijk in eind 2014 heeft plaatsgevonden.

De subsidietermijn voor de eerste fase was op 31 december 2014 afgelopen. Bij de jaarrekening 2014 is dan ook de eindrapportage voor de eerste fase ingediend.

In 2015 hebben nog de uitgiftes van de bestaande kades van de bedrijven waarmee eind 2014 overeenstemming was bereikt, plaatsgevonden.

Eind 2015 is voor de eerste fase (baggeren en aanleg kades binnenhaven) de vaststellingsbeschikking van zowel het Rijk als de Provincie ontvangen en heeft de eindafrekening plaatsgevonden.

Deelplan 3 is gerealiseerd binnen de vastgestelde budgetten.

Het deelplan 3 / Quick Wins is bij de jaarrekening 2015 afgesloten.

### Doorrekening 3 scenario's

#### Reële scenario

Voor deelplan 2 is naast het reële scenario, zijnde de geactualiseerde grondexploitatie zoals is opgenomen in de jaarrekening 2015, geen best en worst case scenario doorgerekend.





## Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving  | Boekwaarde<br>31.12.2015 | Nog te<br>Maken<br>Kosten | Nog te<br>Ontvangen<br>Opbrengsten | Reëel<br>Scenario<br>Risico | Resultaat<br>(CW) |
|---|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| <b>Beatrixhaven deelplan 2 / Totaal<br/>revitalisering Beatrixhaven</b> | -626.105                 | 603.877                   | 0                                  | 105.000 +<br>PM             | 21.476            |

### 3.3.3.2 Beatrixhaven Middengebied

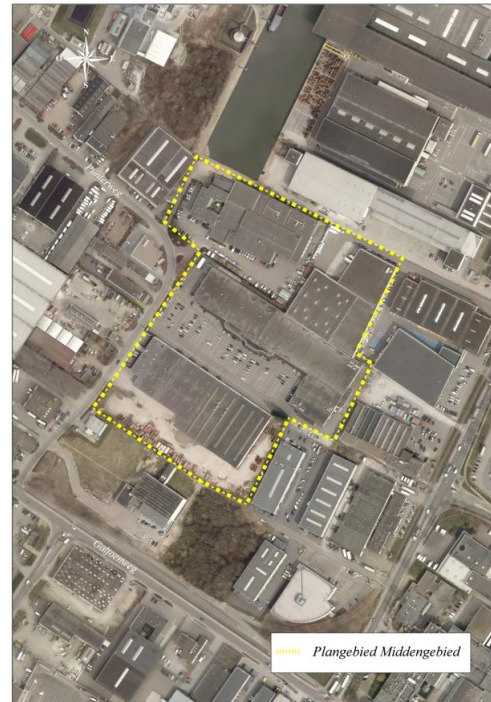
Door het sluiten van de realisatieovereenkomst met LHB is eind 2013 het deelplan Middengebied, de Punterweg 31, 35 en 41, overgeheveld naar een nieuw plannummer. De boekwaarde van dit deelplan is eveneens overgeheveld naar dit nieuwe plannummer en voor vanaf de jaarrekening 2013 is een aparte hercalculatie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

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

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

#### Actualisatie 2015

De sloopactiviteiten zijn afgerond en het terrein is klaar voor verkoop. In 2016 wordt een verkoopmakelaar ingeschakeld om de verkoop te bevorderen. Er dient nog een blusleiding aangelegd te worden. Afhankelijk van de verkaveling kan nog een ontsluitingsweg aangelegd worden. Hiervoor is budget gereserveerd.



#### Toprisico's

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

Het totale risico voor Beatrixhaven – Middengebied bedraagt op basis van de risicoanalyse € 412.500 + PM.

#### Doorrekening 3 scenario's

##### Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2015. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. De gronduitgifte staat in dit scenario gepland in 2018 tot en met 2020.

De totale risicoreservering voor het reële scenario bedraagt € 412.500 + PM.

##### Worst case scenario

Voor het plan Beatrixhaven - Middengebied is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren (uitgifte in



2020 tot en met 2022). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 1.844.909 op eindwaarde 31.12.2022.

Het gemeentelijk tekort van het worst case scenario bedraagt dan € 922.455 op eindwaarde. Dit tekort is contant gemaakt met een rentepercentage van 5,8% per 01.01.2016 € 621.649.

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

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2016 bedraagt voor de gemeente voor het plan Beatrixhaven - Middengebied € 295.384 .

### 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 2016 t/m 2018). Het overschot bedraagt dan voor de gemeente € 387.851 op eindwaarde (31.12.2018). Dit is contante waarde per 01.01.2016 een overschot van € 370.909.

### Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving                     | Boekwaarde<br>31.12.2015 | Nog te<br>Maken<br>Kosten | Nog te<br>Ontvangen<br>Opbrengsten | Reëel<br>Scenario<br>Risico | Resultaat (CW) |
|----------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Beatrixhaven Middengebied</b> | 3.158.526                | 3.955.458                 | 7.113.984                          | 412.500 + PM                | 0              |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving                     | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>Beatrixhaven Middengebied</b> | -621.649                      | 0                        | 370.909                      |

#### 3.3.3.3 Beatrixhaven SBF terrein

##### Korte beschrijving

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

Het uit te geven terrein, exclusief het terrein voor de herhuisvesting van Stadsbeheer, bedroeg circa 4,7 ha. Hiervan is momenteel circa 3,8 ha verkocht.

De geactualiseerde risicoanalyse per 01.01.2016 geeft de volgende top risico's:







## Toprisico's

| # | Omschrijving risico                             |
|---|---|
| 1 | Risico dat grex opdraait voor lagere grondprijs |
| 2 | Uitgifterisico.                                 |

Het totale risico voor Beatrixhaven – SBF-terrein bedraagt op basis van de risicoanalyse € 194.252.

## Doorrekening 3 scenario's

### Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2015. Het reële scenario omvat geeft een klein tekort van € 12.156 op eindwaarde (31.12.2017) en dit contante waarde per 01.01.2016 € 11.347. Dit tekort is een gevolg van de toegevoegde post risicoanalyse. De gronduitgifte van de resterende bedrijfskavel staat in dit scenario gepland in 2016.

### Worst case scenario

Voor het plan Beatrixhaven – SBF terrein is tevens het worst case scenario doorgerekend. Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren (uitgifte in 2018). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 295.720 op eindwaarde (31.12.2019). Dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 5,8% per 01.01.2016 € 236.014.

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 01.01.2016 bedraagt voor het plan Beatrixhaven – SBF terrein € 60.948.

### 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 2016), bedraagt het overschot € 35.509 op eindwaarde (31.12.2016). Dit is contante waarde per 01.01.2016 een overschot van € 34.467.

## Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving               | Boekwaarde<br>31.12.2015 | Nog te<br>Maken<br>Kosten | Nog te<br>Ontvangen<br>Opbrengsten | Reëel<br>Scenario<br>Risico | Resultaat (CW) |
|----------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Beatrixhaven – SBF terrein | 313.551                  | 910.508                   | 1.211.904                          | 194.252                     | -11.347        |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving               | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Beatrixhaven – SBF terrein | -236.014                      | -11.347                  | 34.467                       |

### 3.3.4 BRUSSELEPOORT - WINKELCENTRUM

#### Korte beschrijving

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

- (her)inrichting van het openbare terrein
- uitbreiding van het winkelcentrum met ca. 4.500 m<sup>2</sup>
- realiseren van aanvullende parkeervoorziening voor ca. 150 auto's
- verleggen van de Artsenijstraat over ca. 100 m

Het winkelcentrum heeft in de jaren '90 een laatste aanpassing ondergaan en Delta Lloyd wil het winkelcentrum al enkele jaren graag upgraden. De eerdere plannen gingen uit van een uitbreiding van ca. 10.000 m<sup>2</sup> en de bouw van een parkeergarage. Medio 2014 is er nog een laatste marktonderzoek geweest en op basis daarvan heeft Delta Lloyd besloten om het programma naar beneden toe bij te stellen.

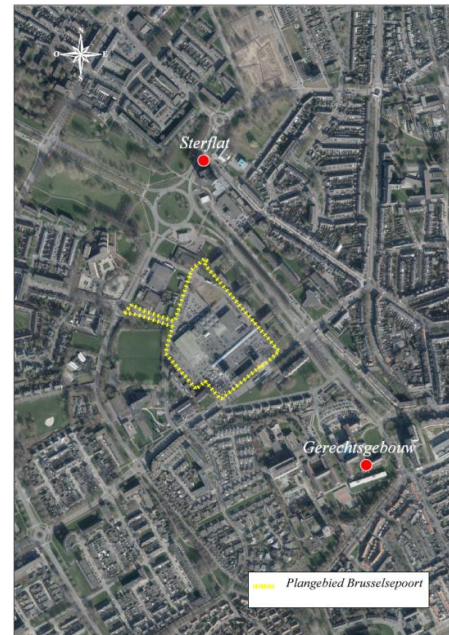
Het plangebied Winkelcentrum Brusselse Poort grenst aan de Dr. Bakstraat (zuidzijde), de Artsenijstraat (oostzijde), de Porseleinstraat en Eenhoornsingel (westzijde). De eigenaar van het winkelcentrum, zijnde Delta Lloyd, realiseert de uitbreiding van het winkelcentrum met bijbehorende parkeervoorziening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

#### Actualisatie 2015

In december 2015 heeft Delta Lloyd het winkelcentrum verkocht aan derden. De gevolgen hiervan zijn op dit moment nog niet bekend, omdat er nog niet gesproken is met Delta Lloyd en de nieuwe eigenaar van het winkelcentrum.

#### Toprisico's

| # | Omschrijving risico  |
|---|--|
| 1 | Ontwikkelaar wil geen hogere bijdrage doen in upgradering bestaande infrastructuur |
| 2 | Ontwikkelaar kan overeenkomst niet nakomen.  |



Het totale risico voor het winkelcentrum Brusselse Poort op basis van de risicoanalyse bedraagt € 66.900 + PM.

#### Doorrekening 3 scenario's

##### Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2015 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2015. Het reële scenario heeft een grondexploitatie met een overschot van € 25.036 (eindwaarde 31.12.2016) en dat terwijl het plan vorig jaar nog een klein tekort had (€ 5.800). Het overschot is een gevolg van de aangepaste risicoanalyse die naar beneden is bijgesteld.



### Worst case scenario

Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren (uitgifte in 2018), bedraagt het tekort op eindwaarde (31.12.2018) € 48.140. Op basis van 5,8% is de contante waarde van dit tekort per 01.01.2016 € 40.649. 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 01.01.2016 bedraagt voor het plan Brusselsepoort - Winkelcentrum € 17.413.

### Best case scenario

Op basis van de in paragraaf 2.2 genoemde parameters neemt het overschot op eindwaarde (31.12.2016) toe naar € 28.316. Op basis van 1,5% is de contante waarde van dit overschot per 01.01.2016 € 27.898. Hierdoor blijkt dat het effect van de parameters van het best case scenario ten opzichte van het reële scenario minimaal zijn.

### Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving                    | Boekwaarde<br>31.12.2015 | Nog te<br>Maken<br>Kosten | Nog te<br>Ontvangen<br>Opbrengsten | Reël<br>Scenario<br>Risico | Resultaat (CW) |
|---------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|----------------------------|----------------|
| Brusselse Poort - Winkelcentrum | 0                        | 696.080                   | 721.116                            | 66.900                     | 24.189         |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving                    | Resultaat worst case scenario | Resultaat reël scenario | Resultaat best case scenario |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| Brusselse Poort - Winkelcentrum | -40.649                       | 24.189                  | 27.898                       |

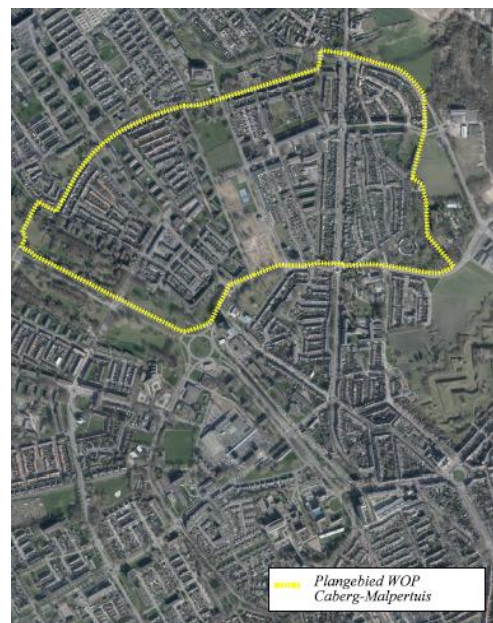
## 3.3.5 CABERG – MALPERTUIS

### Korte beschrijving

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

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

In 2012 is de periode 2006 – 2011 geëvalueerd. Dit heeft geleid tot een herijking van het (woon)programma. Sleutelproject voor de vernieuwing van Caberg-Malpertuis is de ontwikkeling van het centraal gelegen wijkpark, met als thema “ontmoeten”. Het zuidelijk plandeel van het park is in 2014 opgeleverd. De ontwikkeling van het noordelijk plandeel, volgt op de herontwikkeling van de aangrenzende woonbebouwing aan de Widelanken. Met name door veranderde inzichten bij woningcorporatie Servatius (eige-





naar woningen Widelanken) is er onduidelijkheid over het bouwprogramma, met als gevolg vertraging.

### Actualisatie 2015

Groot onderhoud woningen Tiecelijn- en Hermelijnstraat in Malpertuis is in uitvoering. Met groot onderhoud van de woningen Peter Gielenstraat e.o. te Caberg wordt in 2016 gestart. Daarnaast wordt in de loop van 2016 gestart met de herontwikkeling van het deelgebied Koraalstraat in Caberg, hier worden 39 nieuwe woningen in een groene setting gerealiseerd. De herontwikkeling van de deelgebieden Caberg Zuidoost en het centrum van Malpertuis zijn vooralsnog gepland na 2017.

In de hercalculatie ten behoeve van de jaarrekening 2015 is rekening gehouden met bovenstaande planning. Dit betekent dat per ultimo 2020 wordt gerekend op een resultaat van € 0.

### Toprisico's

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

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

### Doorrekening 3 scenario's

#### Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2015. In het reële scenario is, rekening houdende met een getroffen voorziening Stedelijke Programmering, sprake van een sluitende grondexploitatie. Verder wordt uitgegaan van een planingshorizon tot en met 2020.

#### Worst case scenario

Voor het plan Caberg-Malpertuis is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2. genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren (uitgifte in 2020 tot en met 2022). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 644.444 op eindwaarde 31.12.2022 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 5,8% per 01.01.2016 € 434.295. 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 01.01.2016 bedraagt voor het wijkontwikkelingsplan Caberg - Malpertuis € 268.364.

#### 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 31.12.2018 een overschot van € 75.596. Het overschot bedraagt € 72.294 contante waarde per 01.01.2016.





## Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving             | Boekwaarde<br>31.12.2015 | Nog te<br>Maken<br>Kosten | Nog te<br>Ontvangen<br>Opbrengsten | Reëel<br>Scenario<br>Risico | Resultaat (CW) |
|--------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Caberg-Malpertuis</b> | 0                        | 3.222.306                 | 3.222.306                          | PM                          | 0              |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving             | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>Caberg-Malpertuis</b> | -434.295                      | 0                        | 72.294                       |

### 3.3.6 LIMMEL – SAREPTAPLEIN

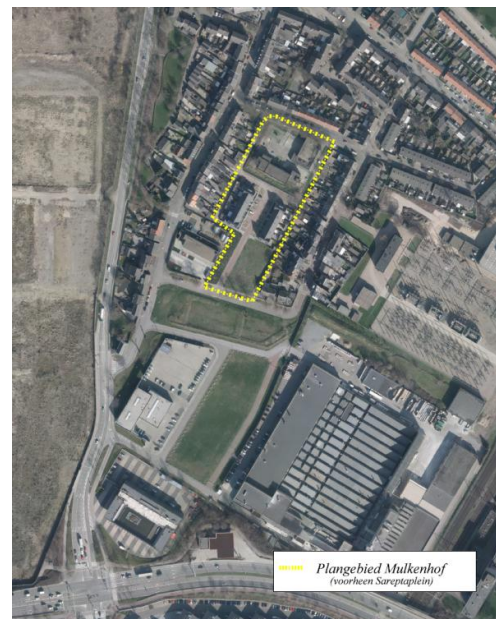
#### Korte beschrijving

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

Het Sareptaplein is een van meerdere overeenkomsten met Servatius, die niet nagekomen is. Daartoe is een overleg gestart op directieniveau ten einde met een totaalbenadering te komen tot een oplossing.

#### Actualisatie 2015

In 2015 is met Servatius overeengekomen dat de resterende gronden niet meer door Servatius worden afgenomen. In relatie tot de recente herijking van de woningbouwprogramma's is de verwachting dat een eventuele ontwikkeling en realisatie van de resterende 7 woningen niet realiseerbaar zal zijn. Het plan Sareptaplein wordt dan ook per 31.12.2015 afgesloten. Het budget voor de afronding van de infrastructuur van de Mulkenhof en de sloop en inrichting van het terrein van de basisschool ter plaatse wordt gereserveerd op de balans.



### 3.3.7 MALBERG HERSTRUCTURERING

#### Korte beschrijving

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

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

•AM ontwikkelt voor eigen rekening en risico ongeveer 100-150 grondgebonden koopwoningen. De





nadruk ligt op de Zouwdalrand. Het project Zouwdalveste (51 woningen) verloopt naar wens; inmiddels zijn 31 woningen opgeleverd en zijn 10 verkochte woningen in aanbouw. De resterende 10 woningen zijn in verkoop, begin 2016 start de bouw waarbij AM het risico voor de onverkochte woningen draagt. Na afronding van Zouwdalveste volgt de locatie Musketruwe. Hier zijn nog ongeveer honderd woningen gepland. Afhankelijk van de marktsituatie volgen daarna de locaties Volkstuinen en Markussschool.



•Voor de locaties Busselruwe en Reinaartsingel bekijken resp. Servatius en Woonpunt wat de beste toekomstmogelijkheden zijn.

•Alle overige niet ontwikkelde locaties gaan in de koelkast. Met uitzondering van de locaties Busselruwe en Reinaartsingel (die in bezit blijven van resp. Servatius en Woonpunt) komen alle gronden van de GEM in bezit van de gemeente. De gemeente draagt zorg voor het tijdelijk beheer van deze gronden.

•Dit geldt onder meer voor de locatie Recessenpark. Hier werkt de gemeente een sobere herinrichting van het braakliggende terrein. Samen met bewoners is in 2015 gezocht naar een goede tijdelijke invulling waarbij, naast de aanleg van een hondenloosloopgebied, ruimte wordt geboden voor bewonersinitiatieven. De uitvoering wordt in de eerste helft van 2016 afgerond.

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

## Toprisico's

| # | Omschrijving risico   |
|---|---|
| 1 | Grond t.b.v. 100-150 woningen wordt deels of na 2020 verkocht |
| 2 | Geen verkoop 100-150 woningen, grondopbrengsten nihil.        |

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

## Doorrekening 3 scenario's

### Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2015. In het reële scenario is er sprake van een op € 0 sluitende grondexploitatie. Verder wordt uitgegaan van een planningshorizon tot en met 2021.

### Worst case scenario

Voor de gemeentelijke grondexploitatie Malberg is tevens het worst case scenario doorgerekend, op basis van de in paragraaf 2.2.genoemde parameters en een vertraging in de uitgifte van 2 jaren (uitgifte in 2023). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 250.000 op eindwaarde 31.12.2023 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 5,8% per 01.01.2016 € 159.000. 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 01.01.2016 bedraagt voor de gemeentelijke grondexploitatie Malberg € 60.365.

### Best case scenario

Als laatste is voor de gemeentelijke grondexploitatie Malberg ook het best case scenario doorgerekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.2021 een overschot van € 28.022. Het overschot bedraagt € 25.628 contante waarde per 01.01.2016.

### Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving                      | Boekwaarde<br>31.12.2015 | Nog te<br>Maken<br>Kosten | Nog te<br>Ontvangen<br>Opbrengsten | Reëel<br>Scenario<br>Risico | Resultaat (CW) |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Malberg - herstructurering</b> | -873.098                 | 1.297.767                 | 424.669                            | 0                           | 0              |

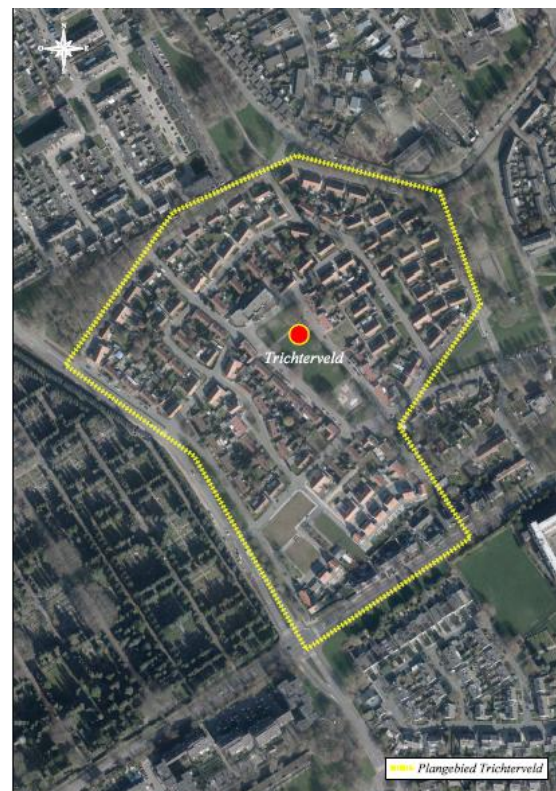
Samenvatting scenario's:

| Omschrijving                      | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>Malberg - herstructurering</b> | -159.079                      | 0                        | 25.628                       |

## 3.3.8 MARIABERG - TRICHTERVELD

### Korte beschrijving

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





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

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

### **Actualisatie 2015**

Deze eerste fase is nu bijna afgerond. Maasvallei zet haar aanpak voort en start dan aansluitend de volgende fase. Verwachting is dat zij begin 2016 inzicht hebben in de planning van de vervolgfases. Er is ook in de vervolgfases mogelijk sprake van gedwongen verhuizingen. Dit geeft aanleiding om naar aanleiding van het burgerinitiatief vanuit communicatie hier aandacht voor te houden en ook de raad te blijven informeren over de voortgang.

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

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

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

### **Toprisico's**

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

### **Doorrekening 3 scenario's**

#### **Reële scenario**

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2015. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. Alle gronduitgiftes hebben inmiddels plaatsgevonden. De risicoreservering op basis van de risicoanalyse bedraagt PM.

Het feit dat alle gronduitgiftes hebben plaatsgevonden, is de verwachting dat ook bij het onverwacht verslechteren van de huidige markt, er voldoende buffer is. Daarom zijn er voor de MPG 2015 voor het plan Mariaberg – Trichterveld geen scenario's doorgerekend. Ook de benodigde weerstandscapaciteit is voor dit plan niet apart bepaald en wordt voor per 01.01.2016 voor het plan Mariaberg – Trichterveld op nihil gezet.





## Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving              | Boekwaarde<br>31.12.2015 | Nog te<br>Maken<br>Kosten | Nog te<br>Ontvangen<br>Opbrengsten | Reëel<br>Scenario<br>Risico | Resultaat (CW) |
|---------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Marienberg - Trichterveld | -674.697                 | 674.697                   | 0                                  | PM                          | 0              |

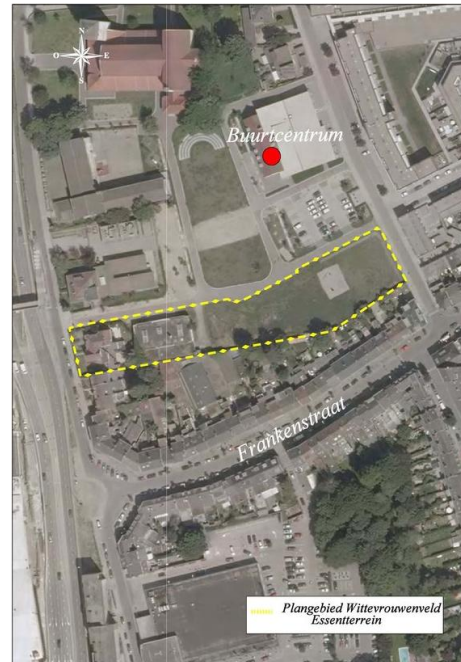
### 3.3.9 WITTEVROUWENVELD – ESSENTTERREIN

#### Korte beschrijving

In 2003 is het raamplan Wittevrouwenveld door de raad vastgesteld. Dit raamplan betreft de herontwikkeling van de buurt door middel van een integrale visie en uitvoering op deelprojecten. In juni 2006 is hiertoe de realiseringsovereenkomst Wittevrouwenveld tussen de gemeente en Servatius gesloten. Eén van deze deelprojecten is het voormalige Essentterrein waarop na herontwikkeling 93 appartementen worden gerealiseerd.

#### Actualisatie 2015

Eind 2015 zijn afspraken gemaakt over de financiële afronding van het project Essentterrein. De door Servatius hierover opgestelde brief, geeft aan dat Servatius het terrein afneemt op een nader te bepalen tijdstip tegen de overeengekomen grondprijs. Het terrein zal naar verwachting met Avenue geruild worden tegen een contingent te realiseren sociale huurwoningen langs de Groene Loper.



De geactualiseerde grondexploitatie, zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2015 is sluitend.

#### Toprisico's

| # | Omschrijving risico  |
|---|--|
| 1 | Mogelijkheid bestaat dat de betreffende marktpartij de grond niet afneemt. .   |
| 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 risico-analyse bedraagt € 280.000 + PM.

#### Doorrekening 3 scenario's

##### Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2015. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. De uitgifte van de grond is voorzien in 2019.

##### 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 (uit-



gifte in 2021). Het tekort van de totale doorrekening van het worst case scenario bedraagt € 950.783 op eindwaarde 31.12.2021 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 5,8% per 01.01.2016 € 677.903.

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 01.01.2016 bedraagt voor het plan Wittevrouwenveld - Essentterrein € 277.236.

### Best case scenario

Als laatste is voor het plan Essentterrein ook het best case scenario doorgerekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.2017 een overschot van € 378.376. Het overschot bedraagt € 367.276 contante waarde per 01.01.2016.

### Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving        | Boekwaarde<br>31.12.2015 | Nog te<br>Maken<br>Kosten | Nog te<br>Ontvangen<br>Opbrengsten | Reëel<br>Scenario<br>Risiko | Resultaat (CW) |
|---------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| WVV - Essentterrein | 2.083.188                | 799.312                   | 2.882.500                          | PM                          | 0              |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving        | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| WVV - Essentterrein | -677.903                      | 0                        | 367.276                      |

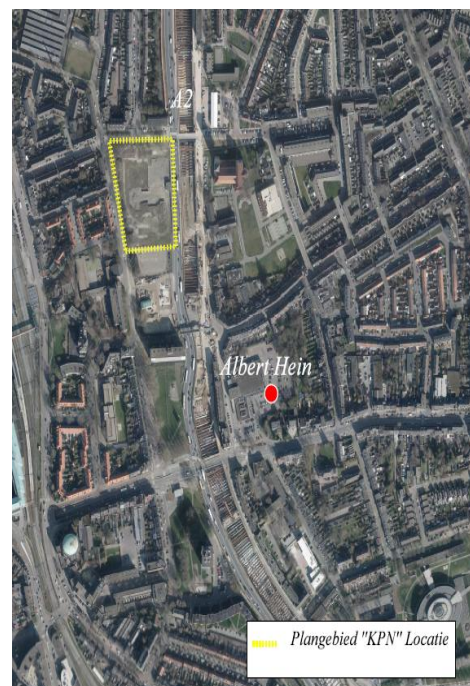
### 3.3.10 RANDWYCK ZUID - BEDRIJFSTERREINEN

#### Korte beschrijving

De bedrijfsterreinen Randwyck Zuid zijn gelegen aan de zuidkant van Maastricht, ten zuiden van de Oeslingerbaan en tussen de Molensingel en het spoor. Het bedrijfsterrein sluit aan de noordzijde aan op de gebiedsontwikkeling Maastricht Health Campus, ook wel Randwyck Noord genoemd.

#### Actualisatie 2015

In 2015 hebben de laatste handelingen plaatsgevonden per 31.12.2015 is het resultaat van dit plan, zijnde een overschot van € 477.555 overgeheveld naar het plan Randwyck Noord. Het plan Randwyck Zuid – bedrijfsterreinen is per 31.12.2015 afgesloten.





### 3.3.11 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 m<sup>2</sup> met een woontoren, 230 appartementen, commerciële functies, kantoor en een ondergrondse parkeergarage. Op basis van dit programma was in 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 ook niet gelukt. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een collegebesluit in 2013 om de overeenkomst "Ontwikkelingsplan Maartenspoort 14.11.2006" te beëindigen. Aansluitend is door het college de verleende vergunning voor het realiseren van de ondergrondse parkeergarage ingetrokken.



#### Actualisatie 2015

De stand van zaken eind 2015 is dat de voormalige KPN locatie zal worden herontwikkeld door Ballast Nedam samen met het Belgische ViRiX. Voor de verkoop van de grond van het voormalige sportterrein (huidige parkeerplaats Sint Maartenscollege) is met beide private partijen een overeenkomst gesloten. In 2016 zal de grond geleverd worden. De opbrengst zal aangewend worden als eerste startkapitaal voor een transitiefonds A2 plangebied. Omdat het perceel verkocht is aan Ballast en ViRiX is er geen financieel risico meer voor de gemeente.

#### Doorrekening 3 scenario's

##### Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2015. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie. Nadat de grond juridisch is overgedragen aan de twee private partijen en de grondopbrengst is aangewend voor het transitiefonds A2, kan het plan naar verwachting eind 2016 worden afgesloten.

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



## Samenvatting

| Omschrijving    | Boekwaarde<br>31.12.2015 | Nog te<br>Maken<br>Kosten | Nog te<br>Ontvangen<br>Opbrengsten | Reëel<br>Scenario<br>Risico | Resultaat (CW) |
|-----------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| A2 –BGE 5 plots | 0                        | 410.902                   | 410.902                            | 0                           | 0              |

### 3.3.12 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.

Stand van zaken ultimo 2014

Voor het plan A2 – appartementen dienen nog een tweetal appartementen en een garagebox te worden aangekocht. Deze aankopen dienen mogelijk middels een onteigeningsprocedure te gebeuren. Voor het plan overige objecten dient nog één perceel te worden aangekocht en met een drietal eigenaren dient nog een ruiling plaats te vinden.

#### Actualisatie 2015

De twee appartementen en de garagebox dienen via een onteigeningsprocedure te worden aangekocht. Het Koninklijk Besluit is inmiddels genomen en de gerechtelijke procedure wordt dit jaar opgestart.

Voor het plan overige objecten is het resterende perceel in 2015 aangekocht en heeft één ruiling plaatsgevonden. Met twee eigenaren moet nog een ruiling plaatsvinden.

#### Doorrekening 3 scenario's

##### Reële scenario

Voor deze plannen zullen naast het reële scenario, de geactualiseerde exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening 2015, geen best en worst case scenario worden doorgerekend.

#### Samenvatting scenario's

| Omschrijving          | Boekwaarde<br>31.12.2015 | Nog te<br>Maken<br>Kosten | Nog te<br>Ontvangen<br>Opbrengsten | Reëel<br>Scenario<br>Risico | Resultaat (CW) |
|-----------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| A2 -appartementen     | 0                        | 782.734                   | 782.734                            | 0                           | 0              |
| A2 - overige objecten | 0                        | 40.581                    | 40.581                             | 0                           | 0              |

### 3.3.13 HEUGEMERVELD

#### Korte beschrijving

Het plangebied omvat de hele buurt Heugemerveld. Voor dit gebied is eind 1998 het eerste integrale buurtplan in Maastricht door de raad vastgesteld. Hierbij is de gemeente begin 1997 een samenwerking met Woningstichting Sint Servatius, nu genaamd Servatius Wonen en Vastgoed, aangegaan. Servatius was op dat moment eigenaar van 80% van de woningen in Heugemerveld. Naast de renovatie van een deel van deze woningen, zijn er woningen gesloopt, waarvoor in de plaats komen 100 nieuwe sociale huurwoningen en 200 nieuwe koopwoningen. In 2007 zijn de laatste bouwpercelen en woningen (Heugemerweg) overgedragen aan Servatius. Momenteel resteren nog drie door Servatius te realiseren plandelen (zie bijgaand plankaartje):

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

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

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

Met Servatius wordt momenteel overleg gevoerd over meerdere moeilijke dossiers, waaronder Heugemerveld. Rode draad in deze dossiers is dat Servatius gemaakte afspraken niet nakomt of kan nakomen waardoor vertraging ontstaat.

#### Actualisatie 2015

Servatius is volledig eigenaar van de drie nog uit te voeren plandelen. Servatius is niet voornemens de resterende plandelen op korte termijn zelf op te pakken, maar is met diverse marktpartijen in overleg met betrekking tot een mogelijke verkoop van de plandelen.

Omdat de werkzaamheden van de gemeente inzake het gehele plangebied Heugemerveld zeer beperkt zijn, namelijk het realiseren van enkele trottoirs en parkeerplaatsen, wordt het plan Heugemerveld per 31.12.2015 afgesloten. Het budget voor de nog uit te voeren werkzaamheden wordt gereserveerd op de balans.



### 3.3.14 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 sub-gebieden Hagerhof en Hagerpoort.

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

Hagerhof wordt ontwikkeld door BPD (voormalige Bouwfonds). Hagerpoort wordt ontwikkeld door Maasvallei. Op 18 juni 2008 hebben de gemeente Maastricht en BPD een overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van bouwplan Hagerhof.



De actuele stand van zaken is dat voor het Hagerpoort gedeelte het zorgcentrum is vernieuwd. De realisatie van de zorggerelateerde woningen is stilgelegd naar aanleiding van de grote onzekerheden binnen de zorg en de economische crisis. Voor dit onderdeel dient een bestemmingswijziging doorgevoerd te worden. De 8 vrije sector kavels in het Hagerhof gedeelte zijn allemaal verkocht door BPD en drie particuliere eigenaren zijn inmiddels gestart met de bouw van hun woning. Van de 56 projectmatig te realiseren woningen zijn er 25 gerealiseerd. BPD is weer gestart met de verkoopactiviteiten voor het resterende deel.

Het Plan Hagerhof heeft een veel langere uitvoeringstermijn dan aanvankelijk aangenomen en overeengekomen met de aannemer van de infrastructuur. Inmiddels is de openbare ruimte nagenoeg volledig gerealiseerd. Bouwfonds heeft gemeld in 2016 de bouwstroom opnieuw te starten

#### Toprisico's

##### # Omschrijving risico

- 1 De toegewezen planschadeclaim van plandeel Hagerpoort is niet te verhalen op Maasvallei.

Het totale risico voor Hagerhof op basis van de risicoanalyse bedraagt € 62.500.

#### Doorrekening 3 scenario's

##### Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2015. Het reële scenario omvat een sluitende grondexploitatie per ultimo 2017. 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 € 5.267 op eindwaarde 31.12.2017 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 5,8% per 01.01.2016 € 4.705. 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 01.01.2016 bedraagt voor het plan Hagerhof € 2.621.

### Best case scenario

Als laatste is voor het plan Hagerhof ook het best case scenario doorgerekend op basis van de parameters zoals aangegeven in paragraaf 2.2. Deze doorrekening geeft op eindwaarde 31.12.2017 een tekort van € 3.657. Het tekort bedraagt € 3.550 contante waarde per 01.01.2016.

### Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving    | Boekwaarde<br>31.12.2015 | Nog te<br>Maken<br>Kosten | Nog te<br>Ontvangen<br>Opbrengsten | Reëel<br>Scenario<br>Risico | Resultaat (CW) |
|-----------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Amby - Hagerhof | -713.739                 | 801.517                   | 87.778                             | 62.500                      | 0              |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving    | Resultaat worst case<br>scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case<br>scenario |
|-----------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Amby - Hagerhof | 4.705                            | 0                        | -3.550                          |

### 3.3.15 AMBYERVELD

#### Korte beschrijving

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

De grondexploitatie is op 24.01.2012 door de raad vastgesteld met een positief resultaat van € 550.000 op eindwaarde dit is contante waarde € 439.000. 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 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 en het opnieuw onder de aandacht brengen van het gebied middels het lanceren van een ontwerpwedstrijd. Inmiddels zijn de verkoopvoorwaarden aangepast, zijn de eerdere belangstellenden hiervan op de hoogte gesteld en is de uitvraag voor de ontwerpwedstrijd gedaan.

### **Actualisatie 2015**

In maart zijn alle ingediende ontwerpen gepresenteerd en gebundeld in een Inspiratieboek, waarmee geïnteresseerden zich een goed beeld kunnen vormen van de bouwmogelijkheden en zo wellicht overgaan tot aankoop van een kavel. Dit heeft nog niet geleid tot verkoop van kavels in 2015. Aanvullend op het Inspiratieboek is na de zomer van 2015 een professionele externe makelaar ingeschakeld voor de verkoopactiviteiten. Al deze maatregelen hebben er toe geleid dat er inmiddels een aantal kavels in optie is genomen.

### **Toprisico's**

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

Het totale risico voor Ambyerveld op basis van de risicoanalyse bedraagt € 303.000.

### **Doorrekening 3 scenario's**

#### **Reële scenario**

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie per 31.12.2015 zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2015. Het reële scenario sluit per saldo samen met de voorziening Stedelijke Programmering, voor dit plan € 0,3 mln, met een resultaat van € 0. De gronduitgiften staan in dit scenario gepland voor de jaren 2016 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 € 3.439.802 op eindwaarde 31.12.2025 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 5,8% per 01.01.2016 € 1.957.388.

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 01.01.2016 bedraagt voor het plan Ambyerveld € 754.850.



### 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 € 1.229.165. Het overschot bedraagt € 1.091.144 contante waarde per 01.01.2016.

### Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving      | Boekwaarde<br>31.12.2015 | Nog te<br>Maken<br>Kosten | Nog te<br>Ontvangen<br>Opbrengsten | Reëel<br>Scenario<br>Risico | Resultaat (CW) |
|-------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Ambyerveld</b> | 6.546.726                | 2.659.794                 | 9.206.520                          | 303.000                     | 0              |

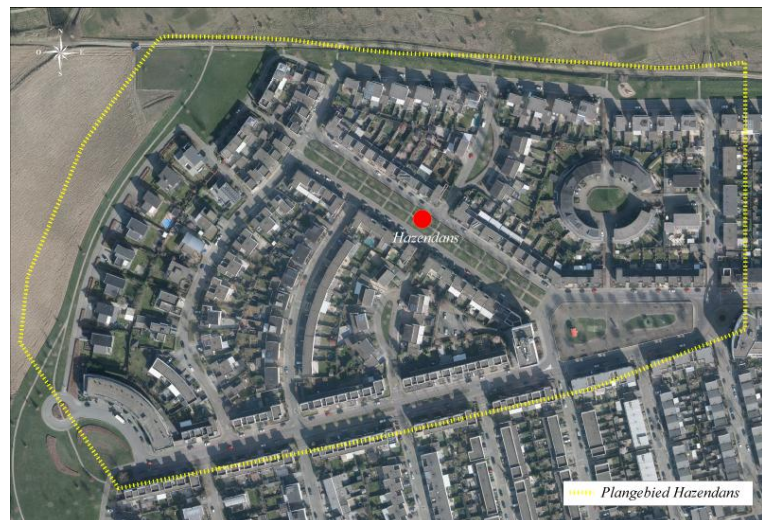
Samenvatting scenario's:

| Omschrijving      | Resultaat worst case<br>scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case<br>scenario |
|-------------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Ambyerveld</b> | -1.957.388                       | 0                        | 1.091.144                       |

### 3.3.16 HAZENDANS PARKWIJK

#### Korte beschrijving

In de jaren negentig is het uitbreidingsproject Hazendans in uitvoering genomen. Het project is gelegen aan de zuidwest rand van de stad, tegen de Belgische grens en betreft zowel woningbouw, projectmatige woningbouw en vrije sector kavels, een woonwagenlocatie, als een kleinschalig bedrijventerrein voor het vestigen van een klein bedrijf met wonen. De projectmatige woningbouw is allemaal gerealiseerd, de vrije sectorkavels en de woonwagenlocatie zijn uitgegeven en bebouwd, met uitzondering van een appartementencomplex. Dit appartementencomplex is naar aanleiding van de stedelijke programmering eind 2010 komen te vervallen.



Alleen op het kleinschalige bedrijventerrein, oorspronkelijk bijna 1 hectare groot, zijn nog enkele kavels beschikbaar, totaal nog uit te geven 3.279 m<sup>2</sup>. Aangezien alle woningbouw is gerealiseerd en bewoond, is de bijbehorende openbare ruimte aangelegd en overgedragen naar Stadsbeheer. De kosten die nog gemaakt moeten worden hebben betrekking op het woonrijp maken van het bedrijventerrein.

#### Actualisatie 2015

In 2015 heeft wederom geen gronduitgifte van de resterende kavels plaatsgevonden. De verwachting is dat deze kavels in de huidige markt moeilijk afzetbaar zijn. Vandaar dat eind 2015 de resterende kavels zijn overgeheveld naar Onbebouwd Onroerend Goed (paragraaf 7.6). Het openstaande budget

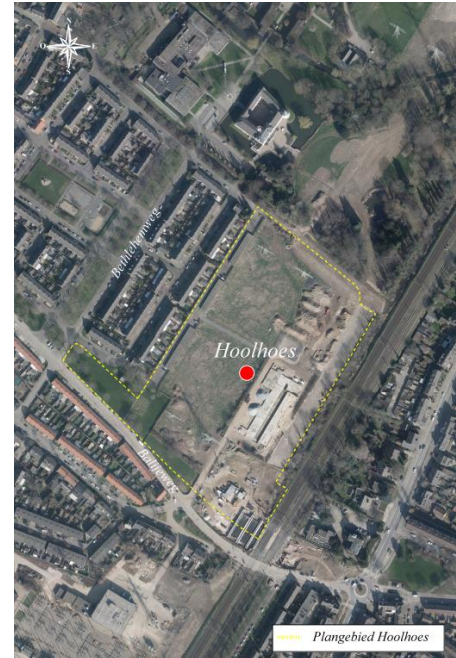


voor het woonrijp maken van het bedrijventerrein is ook overgeheveld. Het plan is bij de jaarrekening 2015 afgesloten.

### 3.3.17 HOOLHOES

#### Korte beschrijving

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



#### Actualisatie 2015

Opnieuw heeft Woonpunt haar totale nieuwbouwportefeuille (inclusief Hoolhoes) in tijd vooruit geschoven. Dit is een direct gevolg van de door de Autoriteit woningcorporaties afgekeurde investeringsbegroting. Woonpunt heeft in 2015 al afgezien van de ontwikkeling van de 40 grondgebonden woningen ten noorden van de geplande winkelvoorziening. Onlangs is aangegeven dat ook de commerciële ruimte en bovenliggende appartementen niet meer op de investeringsagenda staan. Besloten is om fase 1 en 2 van het Hoolhoesprogramma te vermarkten. Inmiddels hebben zich een vijftal partijen gemeld. Het is de ambitie om in 2016 een realisatiecontract te sluiten met een te selecteren partij. De sloop en sanering van het voormalige kringloopcentrum ter plaatse wordt in 2016 afgerond.

In de hercalculatie ten behoeve van de jaarrekening 2015 is rekening gehouden met bovenstaande planning. Dit betekent dat per ultimo 2021 wordt gerekend op een resultaat van nihil.

#### Toprisico's

| # | Omschrijving risico                                   |
|---|---|
| 1 | Geen afnemer voor winkelgebied of geen appartementen. |
| 2 | Geen afnemer voor fase 2 gebied voor woningbouw.      |

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 2015. 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 € 1.257.578 op eindwaarde 31.12.2023 en dit is contant gemaakt met een rentepercentage van 5,8% per 01.01.2016 € 801.031.

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 01.01.2016 bedraagt voor het plan Hoolhoes € 354.567.

### 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 31.12.2019 een overschot van € 173.849. Het overschot bedraagt € 163.798 contante waarde per 01.01.2016.

### Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving | Boekwaarde<br>31.12.2015 | Nog te<br>Maken<br>Kosten | Nog te<br>Ontvangen<br>Opbrengsten | Reëel<br>Scenario<br>Risico | Resultaat (CW) |
|--------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Hoolhoes     | 129.219                  | 3.214.789                 | 3.344.008                          | PM                          | 0              |

Samenvatting scenario's:

| Omschrijving | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|--------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Hoolhoes     | -801.031                      | 0                        | 163.798                      |



### 3.3.18 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 m<sup>2</sup>. De grondprijs varieert en is afhankelijk van de ligging.

#### Actualisatie 2015

Inmiddels zijn alle infrawerken gerealiseerd en opgeleverd. Voor 2016 staat enkel het saneren van enkele 'slakkenwegen' in het zuidelijk plandeel en het aansluiten van het fietspad vanuit het zuidelijk deel op de fietspadenstructuur van de gemeente Eijsden-Margraten op de agenda. In het Noordelijk en Zuid-oostelijk plandeel zijn bijna alle kavels verkocht. In het Zuidelijk plandeel zijn tot op heden twee kavels verkocht. Behalve een grondtransactie, in verband met een uitgevoerde dijkverzwaring, van circa 600 m<sup>2</sup> met het Waterschap Roer&Overmaas, zijn er in 2015 geen kavels verkocht. De totale voorraad nog te verkopen gemeentelijke gronden bedraagt circa 14 hectare. In 2008 is reeds gesignaleerd dat er sprake was van tegenvallende afzetbaarheid van het bedrijventerrein.

Dit had alles te maken de marktsituatie en de verwachtingen voor de komende jaren. Hierop is destijds geanticipeerd door de uitgiftetermijn te verlengen tot en met 31.12.2025. Gezien de huidige marktsituatie is bij het opstellen van de hercalculatie ten behoeve van de jaarrekening 2015 rekening gehouden met een planningshorizon tot en met 31 december 2025.



#### Toprisico's

| # | Omschrijving risico   |
|---|---|
| 1 | Aanhoudende stagnatie afzet / verkoop bedrijfskavels door gemeente.   |
| 2 | Ontwikkelaar Pegasus zet geen gronden af waardoor gemeente inkomsten mist.  |
| 3 | De ontwikkeling rondom de coffeshops is onzeker. Er bestaat een risico op (gedeeltelijke) terugkoop van het perceel.  |
| 4 | Onduidelijk is hoe belangstellenden reageren op de vestiging van coffeshops. Afzetrisico neemt toe en mede daardoor negatieve consequenties voor de grondopbrengsten. |

Het totale risico voor Bedrijvenpark Maastricht Zuid op basis van de risicoanalyse bedraagt € 4.638.000+ PM.

#### Doorrekening 3 scenario's

##### Reële scenario

Het reële scenario betreft de geactualiseerde grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2015. 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 € 7.392.354 op eindwaarde 31.12.2027. Dit tekort is contant gemaakt met een rentepercentage van 5,8% per 01.01.2016 € 3.757.983.

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

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2016 bedraagt voor het plan Bedrijvenpark Maastricht Zuid € 1.495.466.

### 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 € 1.789.508 op eindwaarde (31.12.2023). Dit is op basis van contante waarde per 01.01.2016 een overschot van € 1.588.567.

### Samenvatting

Samenvatting grondexploitatie:

| Omschrijving                  | Boekwaarde<br>31.12.2015 | Nog te<br>Maken<br>Kosten | Nog te<br>Ontvangen<br>Opbrengsten | Reëel<br>Scenario<br>Risico | Resultaat (CW) |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Bedrijvenpark Maastricht Zuid | 4.548.868                | 15.242.58<br>0            | 19.791.448                         | 4.638.000 +<br>PM           | 0              |

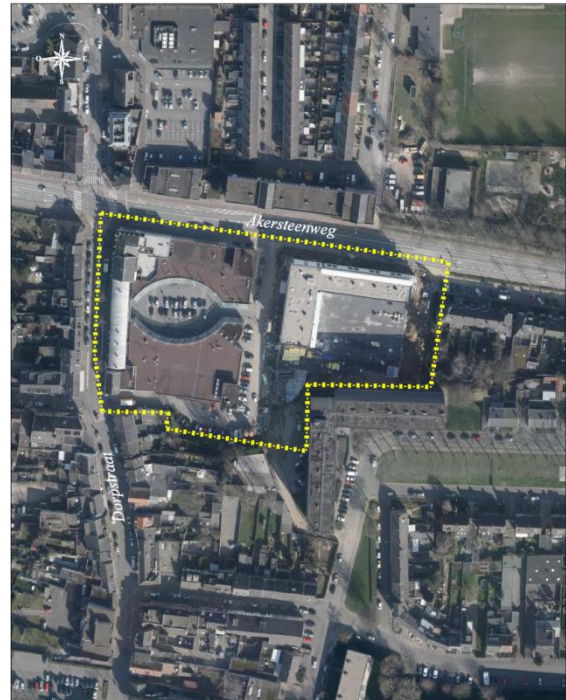
Samenvatting scenario's:

| Omschrijving                     | Resultaat worst case sce-<br>nario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scena-<br>rio |
|----------------------------------|------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| Bedrijvenpark Maastricht<br>Zuid | -3.757.983                         | 0                        | 1.588.567                         |

### 3.3.19 HEER TERREIN REKKO

#### Korte beschrijving

In Heer aan de Akersteenweg hebben investeringsmaatschappij Noord West en woningcorporatie Maasvallei 2.200 m<sup>2</sup> commercieel en 24 appartementen gerealiseerd. Na een lang en moeizaam ontwikkeltraject, is het complex in mei 2014 in gebruik genomen. Halverwege de ontwikkelfase is een nieuwe keuze gemaakt voor de positionering van het laden en lossen in het gebouw. Verkeerstechnisch was het schier onmogelijk om de voorgestelde toegang via de Dorpstraat daadwerkelijk te gaan gebruiken. Een alternatief werd gevonden aan de Akersteenweg-zijde. Dit had tot gevolg dat het aan de nieuwbouw grenzende gedeelte van de Akersteenweg gereconstrueerd moest worden. Daarnaast verschilt de peilhoogte van het gebouw in verhouding tot het peil van de rijbaan, 60 cm. Hierdoor was het noodzakelijk om de langs het gebouw lopende ondergrondse kabels en leidingen te verdiepen.



#### Actualisatie 2015

Het project is in 2015 opgeleverd en officieel geopend. In 2015 is het project ook financieel afgerond. Eind 2015 heeft de oplevering plaatsgevonden van de hellingbaan, behorende tot het plangebied. Deze vervangt de oude gemeentelijke hellingbaan tussen de Vrankenstraat en de Mandel, de toegang tot het winkelgebied. Deze oplevering is nog niet formeel afgerond. Er worden geen problemen meer verwacht bij de definitieve oplevering. Het plan is per 31.12.2015 afgesloten.

### 3.3.20 GEZONDHEIDSCENTRUM EINSTEINSTRAT

#### Korte beschrijving:

Een aantal huisartsen gevestigd in Heer, was voornemens hun praktijk te vestigen in een nog te realiseren gezamenlijk multifunctioneel medisch centrum aan de Einsteinstraat te Heer.

Het voornemen is door de initiatiefnemers eind 2012 onder de aandacht gebracht bij B & W en ook is een verzoek ingediend voor aankoop van het betreffende perceel. Men verzocht de gemeente om hulp bij een spoedige realisatie van dit initiatief aangezien deze huisartsen nog gebruik maakten van de oude (overgenomen) praktijk, grenzend aan of in het huis van de voormalige huisartsen. Problematisch daarnaast was de bestemming (groen), de drukke verkeerssituatie en de grootte van het perceel waardoor geen par-





keerplaatsen op het terrein kunnen worden gerealiseerd. Het plan heeft vertraging opgelopen doordat de initiatiefnemers geen investeerder konden vinden. Eind december 2014 was dit uiteindelijk wel het geval.

### **Actualisatie 2015**

In 2015 is de anterieure overeenkomst getekend en het bestemmingsplan vastgesteld. Daarnaast is medio 2015 de grondoverdracht plaatsgevonden en is door de initiatiefnemers gestart met de bouw. Het plan is afgewikkeld en is per 31.12.2015 afgesloten.

---

## **3.3.21 GRONDEXPLOITATIEWETINITIATIEVEN**

### **Korte beschrijving**

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

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

In deze paragraaf worden de volgende grondexploitatiewet-initiatieven kort toegelicht

- Demerthof fase 2
- Kommelkwartier - Klevarie
- Lage Barakken 22
- Budgethotel Stationstraat 1ABC
- Wolder – Hoeve Castermans
- A2 – Initiatief Scharnerweg Ahold
- Jekerkwartier – vml Vermicellifabriek Bauduinterrein
- Planontwikkeling de Ridder

Er is voor geen van deze plannen een risicoanalyse uitgevoerd. Ook heeft er geen scenariodoorrekening plaatsgevonden. Van deze plannen is alleen een reëel scenario opgesteld, zijnde de grondexploitatie zoals deze is opgenomen in de jaarrekening 2015.



### 3.3.21.1 Demerthof fase 2

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



#### Actualisatie 2015

De tweede fase van Demerthof is in 2015 afgerond. Hiermee is het totale plan gerealiseerd. Er staan nu 24 grondgebonden woningen met in totaal 37 parkeerplaatsen. Financieel is het plan per 31.12.2015 afgesloten.

### 3.3.21.2 Kommelkwartier - Klevarie

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

Gestreefd wordt naar een aanpassing van de exploitatieovereenkomst, e.e.a. is echter uitsluitend aan de orde wanneer een planologische wijziging noodzakelijk is. Voor dit grondexploitatie-wet-initiatief is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd. De boekwaarde per 31.12.2015 is nihil, waardoor het risicobedrag momenteel gering is. Bij het aanpassen van de exploitatieovereenkomst, zal ook het gemeentelijk kostenverhaal opnieuw bekeken worden.

### 3.3.21.3 Lage Barakken 22

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

Voor dit grondexploitatie-wet-initiatief is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd. Omdat de ontwikkelaar het gemeentelijk kostenverhaal heeft voldaan, zijn de reeds gemaakte en de nog te maken kosten





volledig zijn afgedekt door de reeds ontvangen opbrengsten. Het voorziene risicobedrag voor het plan wordt ingeschat op nihil.

### 3.3.21.4 Budgethotel Stationsstraat

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



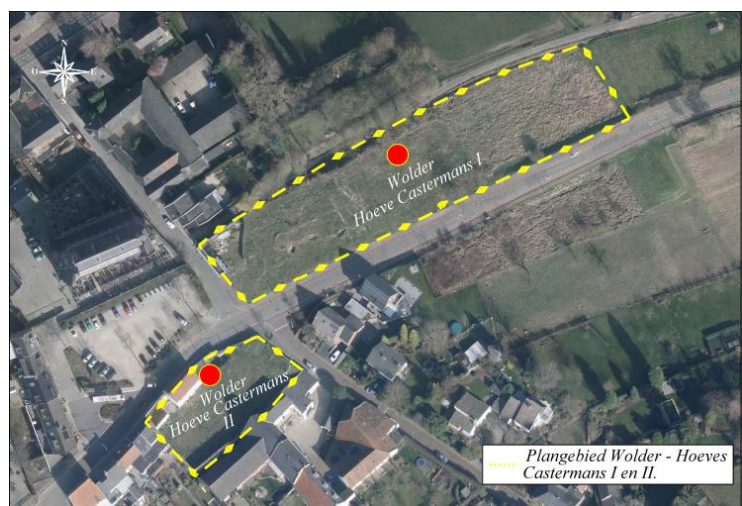
### Actualisatie 2015

Het plan Budgethotel Stationsstraat (fase 1) is afgewikkeld gedurende 2015. Het plan is bij de jaarrekening 2015 afgesloten.

### 3.3.21.5 Wolder – Hoeve Castermans

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

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



In het plan zijn geen openbare ruimte(n) en / of openbaar toegankelijke ruimte(n) verwerkt. Voor de realisatie van het plan heeft Servatius een kleine strook grond nodig die eigendom is van de gemeen-





te. Daarnaast levert Servatius een kleine strook grond aan de gemeente als compensatie. In september 2010 is de anterieure overeenkomst getekend met de initiatiefnemer Servatius, heeft het college de overeenkomst vastgesteld en is het gemeentelijk kostenverhaal door Servatius voldaan. Aansluitend is het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan is nog niet door Servatius gerealiseerd. Met Servatius wordt momenteel overleg gevoerd over meerdere moeilijke dossiers, waaronder ook dit plan.

### Actualisatie 2015

Voor dit plan is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd.

Servatius is momenteel in onderhandeling met een andere partij om de gronden en restant opstallen te verkopen. Indien Servatius dit voort zal zetten, zal Servatius hiertoe een verzoek indienen bij het college.

### 3.3.21.6 A2 – Initiatief Scharnerweg Ahold

#### Korte beschrijving

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



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

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

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen en er zijn zienswijzen ingediend. Het streven is om bestemmingsplan begin 2016 door de Raad te laten vaststellen. De verwachting is dat de grondlevering in de loop van 2016 zal plaatsvinden, waarna het plan kan worden afgesloten.

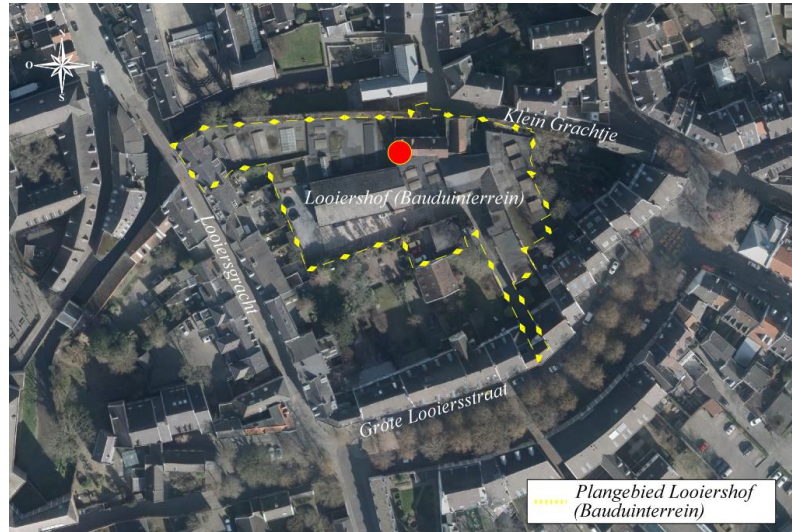
Het planologisch spoor kan een risico zijn mocht nieuwbouw van Albert Heijn niet mogelijk blijken (door schorsen van bestemmingsplan/vergunning door rechter). Albert Heijn zal dan met de "oude" plannen komen en zal de kwaliteitsslag die nu gemaakt kan worden voor centrum Maastricht Oost niet doorgaan. Echter dit risico is geen risico voor het grondexploitatiewetinitiatief, maar een projectoverstijgend risico, dat momenteel nog niet gekwantificeerd kan worden.

Voor dit plan is geen aparte risicoanalyse uitgevoerd. Het plan heeft een sluitende grondexploitatie.



### 3.3.21.7 Jekerkwartier – vml Vermicellifabriek Bauduinterrein

Voor het plan Looiershof (ook bekend als Vermicelliterrein / Bauduinterrein) heeft een ontwikkelaar zich tot de gemeente gewend om tot planontwikkeling over te gaan voor de ontwikkeling van 47 woningen en een ondergrondse parkeergarage ter grootte van circa 150 tot 180 parkeerplaatsen. Het gebied Looiershof is gelegen in het binnenterrein tussen de bebouwing aan de Verwerhoek / Grote Looierstraat / Looiersgracht. Het plan betreft een



private ontwikkeling die de ontwikkelaar geheel op eigen grond en voor zijn rekening zal ontwikkelen. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten op 25 mei 2014. De bijdrage voor het gemeentelijke kostenverhaal is via deze overeenkomst geregeld.

#### Actualisatie 2015

Gedurende 2015 is het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld en zijn de exploitatiekosten door de initiatiefnemer betaald. Het plan is hiermee volledig afgewikkeld en is per 31.12.2015 afgesloten.

### 3.3.21.8 Planontwikkeling De Ridder

#### Actualisatie 2015

De ontwikkelaar heeft een plan ingediend voor de voormalige brouwerij De Ridder, gelegen aan de Oeverwal. Het plan omvat woningen, horeca en detailhandel waarbij tevens monumentale bebouwing gehandhaafd blijft met passend hergebruik

De anterieure overeenkomst is in 2015 door partijen getekend en vastgesteld. Tevens is het projectafwijkingbesluit door de gemeenteraad vastgesteld. De exploitatiebijdrage is door de ontwikkelaar in 2015 voldaan. Het plan is bij de jaarrekening 2015 dan ook afgesloten.



### 3.3.2.9 Samenvatting grondexploitatie wet initiatieven

| Omschrijving  | Boekwaarde<br>31.12.2015 | Nog te<br>Maken<br>Kosten | Nog te<br>Ontvangen<br>Opbrengsten | Reëel<br>Scenario<br>Risico | Resultaat (CW) |
|---|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Demerhof fase 2   | 0                        | 0                         | 0                                  | 0                           | 0              |
| Kommelkwartier - Klevarie                                 | 0                        | 130.377                   | 130.377                            | 0                           | 0              |
| Lage Barakken 22  | -9.674                   | 9.674                     | 0                                  | 0                           | 0              |
| Budgethotel Stationstraat                                 | 0                        | 0                         | 0                                  | 0                           | 0              |
| Wolder Hoeve Castermans                                   | -10.038                  | 19.978                    | 9.940                              | 0                           | 0              |
| A2 – Initiatief Scharnerweg<br>Ahold                      | 19.422                   | 55.578                    | 75.000                             | 0                           | 0              |
| Jekerkwartier – vml Vermi-<br>cellifabriek Bauduinterrein | 0                        | 0                         | 0                                  | 0                           | 0              |
| Planontwikkeling De Ridder                                | 0                        | 0                         | 0                                  | 0                           | 0              |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>-290</b>              | <b>215.607</b>            | <b>215.317</b>                     | <b>0</b>                    | <b>0</b>       |

## 3.4 Resultaten en conclusies

### 3.4.1 Resultaten

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

| Omschrijving   | Boekwaarde<br>31.12.2015 | Nog te<br>Maken<br>Kosten | Nog te<br>Ontvangen<br>Opbrengsten | Reëel<br>Scenario<br>Risico | Resultaat reële<br>scenario (CW) |
|--|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Geusselt   | 6.814.805                | 7.995.711                 | 14.810.517                         | 253.640                     | 0                                |
| Randwyck Noord   | 1.243.651                | 5.346.329                 | 6.590.000                          | 1.443.000                   | 0                                |
| Beatrixhaven deelplan 2 + 3                                | -626.105                 | 603.877                   | 0                                  | 105.000 + PM                | 21.476                           |
| Beatrixhaven – Middengebied                                | 3.158.526                | 3.955.458                 | 7.113.984                          | 412.500 + PM                | 0                                |
| Beatrixhaven – SBF terrein                                 | 313.551                  | 910.508                   | 1.211.904                          | 194.252                     | -11.347                          |
| Brusselsepoort - winkelcentrum                             | 0                        | 696.080                   | 721.116                            | 66.900                      | 24.189                           |
| Caberg - Malpertuis  | 0                        | 3.222.306                 | 3.222.306                          | PM                          | 0                                |
| Limmel - Sareptaplein                                      | 0                        | 0                         | 0                                  | 0                           | 0                                |
| Malberg – Herstructurering                                 | -873.098                 | 1.297.767                 | 424.669                            | 0                           | 0                                |
| Mariaberg – Trichterveld                                   | -674.697                 | 674.697                   | 0                                  | PM                          | 0                                |
| Wittevrouwenveld - Essentterrein                           | 2.083.188                | 799.312                   | 2.882.500                          | PM                          | 0                                |
| Randwyck Zuid - bedrijfsterreinen                          | 0                        | 0                         | 0                                  | 0                           | 0                                |
| A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots                          | 0                        | 410.902                   | 410.902                            | 0                           | 0                                |
| A2 – verwerving en tijd. exploitatie A2-<br>appartementen  | 0                        | 782.734                   | 782.734                            | 0                           | 0                                |
| A2 – verwerving en tijd. exploitatie ove-<br>rige objecten | 0                        | 40.581                    | 40.581                             | 0                           | 0                                |
| Heugemerveld   | 0                        | 0                         | 0                                  | 0                           | 0                                |
| Amby - Hagerhof  | -713.739                 | 801.517                   | 87.778                             | 62.500                      | 0                                |
| Ambyerveld   | 6.546.726                | 2.659.794                 | 9.206.520                          | 303.000                     | 0                                |
| Hazendans parkwijk   | 0                        | 0                         | 0                                  | 0                           | 0                                |
| Hoolhoes   | 129.219                  | 3.214.789                 | 3.344.008                          | PM                          | 0                                |
| Bedrijvenpark Maastricht Zuid                              | 4.548.868                | 15.242.580                | 19.791.448                         | 4.638.000 +PM               | 0                                |
| Heer – terrein Rekko                                       | 0                        | 0                         | 0                                  | 0                           | 0                                |
| Gezondheidscentrum Einsteinstraat                          | 0                        | 0                         | 0                                  | 0                           | 0                                |
| grondexploitatie wetinitiatieven                           | -290                     | 215.607                   | 215.317                            | 0                           | 0                                |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>21.950.605</b>        | <b>48.870.549</b>         | <b>70.856.284</b>                  | <b>7.478.792 + PM</b>       | <b>34.318</b>                    |



Het totale risicovolume zoals is weergegeven in bovenstaande tabel, zijnde € 7,48 mln + PM, is in het reële scenario afgedekt.

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

| Omschrijving  | Resultaat worst case scenario | Resultaat reëel scenario | Resultaat best case scenario |
|---|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Geusselt  | -1.037.392                    | 0                        | 487.231                      |
| Randwyck Noord  | -1.654.143                    | 0                        | 670.033                      |
| Beatrixhaven deelplan 2 + 3                           | 0                             | 21.476                   | 0                            |
| Beatrixhaven – Middengebied                           | -621.649                      | 0                        | 370.909                      |
| Beatrixhaven – SBF terrein                            | -236.014                      | -11.347                  | 34.467                       |
| Brusselsepoort - winkelcentrum                        | -40.649                       | 24.189                   | 27.898                       |
| Caberg - Malpertuis                                   | -434.295                      | 0                        | 72.294                       |
| Limmel - Sareptaplein                                 | 0                             | 0                        | 0                            |
| Malberg – Herstructurering                            | -159.079                      | 0                        | 25.628                       |
| Mariaberg – Trichterveld                              | 0                             | 0                        | 0                            |
| Wittevrouwenveld - Essentterrein                      | -677.903                      | 0                        | 367.276                      |
| Randwyck Zuid - bedrijfsterreinen                     | 0                             | 0                        | 0                            |
| A2 – bouwgrondexploitatie 5 plots                     | 0                             | 0                        | 0                            |
| A2 – verwerving en tijd. exploitatie A2-appartementen | 0                             | 0                        | 0                            |
| A2 – verwerving en tijd. exploitatie overige objecten | 0                             | 0                        | 0                            |
| Heugemerveld  | 0                             | 0                        | 0                            |
| Amby – Hagerhof                                       | 4.705                         | 0                        | -3.550                       |
| Ambyerveld  | -1.957.388                    | 0                        | 1.091.144                    |
| Hazendans parkwijk                                    | 0                             | 0                        | 0                            |
| Hoolhoes  | -801.031                      | 0                        | 163.798                      |
| Bedrijvenpark Maastricht Zuid                         | -3.757.983                    | 0                        | 1.588.567                    |
| Heer – terrein Rekko                                  | 0                             | 0                        | 0                            |
| Gezondheidscentrum Einsteinstraat                     | 0                             | 0                        | 0                            |
| Grondexploitatiewetinitiatieven                       | 0                             | 0                        | 0                            |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>-11.372.821</b>            | <b>34.318</b>            | <b>4.895.695</b>             |

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

| Omschrijving                      | Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2016 |
|-----------------------------------|---|
| Geusselt                          | <b>-486.634</b>                               |
| Randwyck Noord                    | <b>-725.099</b>                               |
| Beatrixhaven deelplan 2 + 3       | <b>0</b>                                      |
| Beatrixhaven – Middengebied       | <b>-295.384</b>                               |
| Beatrixhaven – SBF terrein        | <b>-60.948</b>                                |
| Brusselsepoort - winkelcentrum    | <b>-17.413</b>                                |
| Caberg - Malpertuis               | <b>-268.364</b>                               |
| Limmel - Sareptaplein             | <b>0</b>                                      |
| Malberg – Herstructurering        | <b>-60.365</b>                                |
| Mariaberg – Trichterveld          | <b>0</b>                                      |
| Wittevrouwenveld - Essentterrein  | <b>-277.236</b>                               |
| Randwyck Zuid - bedrijfsterreinen | <b>0</b>                                      |





| Omschrijving  | Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2016 |
|---|---|
| A2  | 0   |
| Heugemerveld  | 0   |
| Amby - Hagerhof   | -2.621  |
| Ambyerveld  | -754.850                                      |
| Hazendans parkwijk  | 0   |
| Hoolhoes  | -354.567                                      |
| Bedrijvenpark Maastricht Zuid   | -1.495.466                                    |
| Heer – terrein Rekko  | 0   |
| Gezondheidscentrum Einsteinstraat                                       | 0   |
| <b>TOTAAL benodigde weerstandscapaciteit BGE plannen in exploitatie</b> | <b>-4.798.947</b>                             |

De totaal benodigde weerstandscapaciteit BGE plannen in exploitatie bedraagt:

- Doorrekening reële scenario € 0
- Doorrekening worst case scenario € 4.798.947

Totaal benodigde weerstandscapaciteit € 4.798.947

### 3.4.2 Trends en aandachtspunten

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

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

**Ad 1 Het uitgifterisico / afzetrisko** wordt bij vaststelling van de grondexploitatie in de tijd weggezet. Het niet uitgeven van bouwrijpe gronden (woningbouw, kantoren en bedrijven) dan wel een vertraging van de uitgifte heeft nadelige gevolgen voor de betreffende grondexploitatie. Mede door de economische crisis en de verwachte stagnatie van de bevolkingsgroei (bevolkingskrimp) in Limburg is voor een aantal plannen bij de stedelijke herprogrammering in 2010 het programma al bijgesteld (deel van het programma is geschrapt, deel is in tijd naar achteren geschoven). In 2016 vindt een actualisatie plaats van de stedelijke programmering. Deze actualisatie wordt verder toegelicht bij aandachtspunt 5. Het uitgifterisico is onderdeel van de risicoanalyses van de plannen in exploitatie. Dit risico blijft een aandachtspunt.

**Ad 2 planvertraging.** Bij de vaststelling van de grondexploitatie wordt een verwachte planning aangegeven van de realisatietijd van het plan. Op basis van deze tijdsduur worden kosten en baten ingeschat. Bij vertraging van het plan, kan dit tot extra kosten of minder inkomsten (bijvoorbeeld het niet kunnen voldoen aan subsidievoorwaarden in tijd) leiden. Ook kunnen inkomsten later worden gerealiseerd, wat extra rentekosten tot gevolg kan hebben. Dit risico is vooraf moeilijk in te schatten, maar een niet te krappe / optimistische planning is een goede beheersmaatregel.

**Ad 3 Advies- en begeleidingskosten** worden geraamd bij vaststelling van de grondexploitatie. Bij veel plannen is het noodzaak om de raming van deze kosten jaarlijks bij te stellen. Het betreft hierbij bijna altijd negatieve bijstellingen, dus een verhoging van de post advies- en begeleidingskosten. Dit vraagt natuurlijk om een goede planning en raming van personele inzet. Bij de invoering van de grondexploitatiewet is in 2009 een concept ministeriële regeling plankosten exploitatieplan opgesteld



en in omloop gebracht. Ondanks dat deze regeling tot heden nog geen definitieve status heeft, fungeert deze plankostenscan als hulpmiddel voor het bepalen van de (interne) advies- en begeleidingskosten bij nieuw vast te stellen grondexploitaties. Toch kan het nog voorkomen dat een overschrijding van deze kosten aan de orde is. Deze overschrijding kan een aantal oorzaken hebben:

- Zo kunnen plannen een langere doorlooptijd hebben dan gepland (mede omdat de economische crisis langer duurt dan verwacht) bijvoorbeeld door een vertraging in de uitgifte, uitstel van werkzaamheden, functiewijziging van programma.
- Ook kan, bijvoorbeeld door complicaties of onverwachte omstandigheden tijdens de voorbereiding en / of uitvoering, extra mankracht gewenst zijn.
- Om tot vaststelling van plannen te komen worden niet op voorhand alle scenario's doorgerekend. De negatieve scenario's blijven daardoor onderbelicht.
- De complexiteit van de planontwikkeling vraagt een steeds grotere deskundigheid van medewerkers en organisatie. Hier ligt een ontwikkelpunt in de vorm van constante bijscholing en ontwikkeling van personeel.
- De toenemende onzekerheid omtrent de realisatie van projecten, evenals de terugtrekkende bewegingen die de marktpartijen maken (mede als gevolg van de economische crisis) vragen om meer controle en verantwoording vanuit de gemeente, evenals extra personele inzet.

De ramingen van advies- en begeleidingskosten blijven een aandachtspunt.

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

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

Uit de recent geactualiseerde risicoanalyses blijkt dat de kosten voor bouwrijp maken bij de meeste plannen niet meer als toprisico worden aangemerkt.

**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 wordt door Maastricht geanticipeerd door het opstellen van de nota Woonprogrammering, zie ook paragraaf 2.5.3. Deze nota wordt in de eerste helft van 2016 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Bij het opstellen van de risicoanalyses en de hercalculaties plannen in exploitatie ten behoeve van de jaarrekening 2015 is hier waar mogelijk op geanticipeerd.

**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 worden in de loop van 2016 nader onderzocht.



### 3.4.3 Conclusies

Voor de plannen in exploitatie bedraagt de totale risicoreservering € 7,5 mln. + PM.

Op basis van het reële scenario is er bij de plannen in exploitatie nagenoeg geen tekort. Op basis van het worst case scenario wordt het tekort van de plannen € 11,4 mln. Dit is tevens gelijk aan het verschil tussen het worst case en reële scenario.

De benodigde weerstandscapaciteit voor de plannen in exploitatie is bepaald op € 4,8 mln. Dit bedrag wordt meegenomen voor het bepalen van de totale benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties en het weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 8).

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



## 4. BOUWPROJECTEN

### 4.1 Inleiding

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

In de MPG 2014 zijn een drietal bouwprojecten financieel vastgesteld. In 2015 is één nieuw bouwproject financieel vastgesteld, de Boulodrôme. Ook is er in 2015 nog een groot bouwproject opgestart, het investeringsplan MECC, waarvan de contouren reeds in 2015 zijn vastgesteld, maar de nadere uitwerking met bijbehorende financiële paragraaf nog moet plaatsvinden.

Per 01.01.2016 zijn er een vijftal onroerende zaken die als bouwproject zijn aangemerkt:

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

In dit hoofdstuk worden voor de risicoanalyse van de bouwprojecten:

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

### 4.2 Uitgangspunten

In de MPG 2015 is van alle bouwprojecten een risicoanalyse uitgevoerd, inclusief het Investeringsplan MECC.

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

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

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



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

### 4.3.1 TIMMERFABRIEK

#### 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 raadsbesluit € 27,7 miljoen.



#### Actualisatie 2015

In 2015 is een intentie-overeenkomst gesloten om in de Timmerfabriek een International Student Club (ISC) te vestigen. Het gemeentelijk deel (ad € 500.000) van de geraamde investering van € 1 miljoen is opgenomen in de begroting 2016 waarmee een gedeelte van de taakstellende huuropbrengst van Timmerfabriek Zuid ingevuld is. In het 1e kwartaal van 2016 wordt naar verwachting de realisatie-overeenkomst van de ISC gesloten waarmee de bijdrage van de UM verankerd wordt. Het gemeentelijk deel is nu al verwerkt in de financiële stand van het project. De ISC heeft low-profile programmering die in de ruimten van de Muziekgieterij worden opgestart.

Projectonderdeel Lumière is in 2015 gedomineerd door een omvangrijke en onvoorziene asbestsanering. De kosten hiervan zijn opgelopen tot een bedrag van € 750.000. De post onvoorzien van het projectonderdeel zou hierdoor volledig opgesoupeerd worden, hetgeen gezien de aard en stand van het bouwproject niet acceptabel was. Middels de MARAP 2015 is daarom een budget van € 750.000 toegevoegd aan het projectbudget om alle kosten van asbestsanering in het plangebied te dekken. Begin 2016 vindt de eindafrekening van de EFRO plaats. Dan wordt ook duidelijk of de gemeente in aanmerking komt voor het gehele ter beschikking gestelde subsidiebedrag. De verwachting is dat medio 2016 het projectonderdeel Lumière wordt opgeleverd.

In 2015 zijn forse stappen gemaakt in de planuitwerking van de Muziekgieterij. Een aanvankelijke overschrijding van het projectbudget in Voorlopig Ontwerp status is eerst fors terug gebracht door herschikking van gebruikruimten waardoor het te (ver)bouwen vloeroppervlak is teruggebracht. Dooreen latere oplevering van het project ontstaat er financiële ruimte om het restant van het investeringstekort op te vangen. Vervolgens is het Definitief Ontwerp (DO) in overeenstemming met de huurder verder uitgewerkt en is eind december in de Welstand/Monumentencommissie besproken. De Welstand/Monumentencommissie heeft nu aanvullende eisen waardoor het plan mogelijk duurder wordt.

Het DO is in de eerste helft van 2016 gereed. Daarna worden bestek en tekeningen opgesteld, waarna eind 2016 de aanbesteding van de aannemer kan plaatsvinden.



Het ontwerp voor Bureau Europa is ongewijzigd en wordt samen met de bouwopgave voor Muziekgieterij aanbesteed en uitgevoerd.

De risico-analyse laat een totaalbedrag van € 1.715.000 + PM (bijvoorbeeld fiscale aspecten, planologische procedures en wijziging wet- en regelgeving) zien. Er zijn voldoende middelen om de gesignaleerde risico's op te vangen. Risico's zoals fiscale aspecten en wijzigingen in wet- en regelgeving zijn niet gekwantificeerd en als PM opgenomen.

### Toprisico's

| # | Omschrijving risico                                 |
|---|---|
| 1 | Standaard bouwrisico's                              |
| 2 | Tegenvallende aanbesteding (ver)bouw Muziekgieterij |
| 3 | Budget apparaatskosten te weinig                    |
| 4 | EFRO subsidie vervalt                               |
| 5 | Aanvullende eisen Welstand/Monumentencommissie      |

Het totale risico voor Timmerfabriek op basis van de risicoanalyse bedraagt € 1.715.000 + PM.

### Samenvatting

|                      | boekwaarde<br>31-12-2015 | nog te maken<br>kosten | nog te<br>ontvangen<br>opbrengsten | Risico reële<br>scenario | Reëel<br>scenario<br>resultaat<br>(CW) |
|----------------------|--------------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------------|--|
| <b>Timmerfabriek</b> | 0                        | 17.407.707             | 17.407.707                         | 1.715.000 +<br>PM        | 0                                      |

## 4.3.2 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 gewelsschildering boven het balkon, het herstel van de vloer in de hal en een proefrestauratie van een goudleerpaneel zijn in 2014 afgerond. Ook is in 2014 de planvorming omtrent de restauratie en het toekomstig gebruik van het Stadhuis afgerond. Uit aanvullend onderzoek is gebleken dat herstel van de balkkoppen van de tweede verdiepingvloer op korte termijn noodzakelijk is.



In het najaar van 2014 heeft het College aangegeven enkel het herstellen van de balkkoppen op te



pakken, waarbij het budget is vastgesteld op € 1,5 mln. Hiervoor is, in de door de raad in oktober 2014 vastgestelde programmabegroting 2015, een krediet van € 1,5 mln. beschikbaar gesteld (dekking via verhoging huurprijs Stadhuis).

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

### **Actualisatie 2015**

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. Kosten voor verhuizing- en herinrichting zijn niet in dit budget voorzien.

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

Over de alternatieve huisvesting van het college heeft op 17 november 2015 besluitvorming plaats gevonden. Vanaf 1 maart 2016 zal het college zijn intrek nemen in het pand Batterijstraat 48.

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

### **Toprisico's**

| # | Omschrijving risico   |
|---|---|
| 1 | Budgetoverschrijding naar aanleiding van tegenvallende conditie gebouw.   |
| 2 | De kosten voor verhuizing en opslag van het gehele interieur, inclusief kunst en monumentale interieuronderdelen, inventariseren en voorzien van dekking. |
| 3 | De huidige staat van het leidingwerk voldoet niet aan de eisen voor een eventuele aansluiting op stadswarmte/koeling.                                     |
| 4 | Het tegenvallen van de aanbestedingen aannemer Bouw en aannemer Installaties.   |
| 5 | Het niet halen van de planning (beoogde oplevering 1 maart 2017)  |

Het totale risico voor het Stadhuis op basis van de risicoanalyse bedraagt € 218.750 + PM.

### **Laatste ontwikkelingen 2016**

Begin 2016 heeft de aanbesteding van de bouwkundige werkzaamheden plaatsgevonden. Hierbij is gebleken dat er een aanzienlijke overschrijding is van het geraamde budget. Het voorstel is gedaan om deze overschrijding te activeren en te dekken middels de huurverhoging als gevolg van het herstellen van de balkkoppen. Dit is mogelijk omdat vanaf 2016 de interne rekenrente naar beneden is bijgesteld van 5,8% naar 3,5% en het aanpassen van de afschrijvingstermijn van 20 jaar naar 40 jaar, conform de nieuwe Financiële Verordening. Het college heeft hiertoe op 23 februari 2016 het besluit genomen. De installatiewerkzaamheden worden in 2016 apart aanbesteed.



## Samenvatting

|  | boekwaarde<br>31-12-2015 | nog te ma-<br>ken kosten | nog te<br>ontvangen<br>opbrengsten | Risico reële<br>scenario | Reël<br>scenario<br>resultaat<br>(CW) |
|--|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| <b>Restauratie<br/>Stadhuis<br/>balkkoppen</b> | 65.890                   | 5.479.610                | 5.545.000                          | 218.750                  | 0                                     |

### 4.3.3 SPORHTAL GEUSSELT NIEUWBOUW

#### Korte beschrijving

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

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

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

#### Actualisatie 2015

In de tweede helft van 2015 heeft de aanbesteding plaatsgevonden. De investeringskosten op basis van de economische meest voordeling inschrijving laten een overschrijding zien van € 0,985 mln. Conform de procedure heeft er een voorlopige gunning plaatsgevonden onder voorwaarden dat door de Raad werd ingestemd met het ter beschikking stellen van een aanvullend budget. Het door de raad vastgestelde budget van € 6,91 mln. maakt onderdeel uit van het bij de programmabegroting 2014 beschikbaar gestelde bedrag van € 7,9 mln. MJIP-gelden voor de nieuwbouw sporthal Geusselt. Begin januari 2016 heeft de Raad ingestemd om het resterend budget dat in het MJIP was gereserveerd alsnog ter beschikking te stellen voor het project.

Het bestemmingsplan is in 2015 vastgesteld en de Omgevingsvergunning is eind 2015 verstrekt. De definitieve gunning heeft in februari 2016 plaatsgevonden en de aannemer is op 1 maart 2016 gestart met de werkzaamheden. De oplevering is vastgesteld op 1 mei 2017.







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

### Toprisico's

| # | Omschrijving risico   |
|---|---|
| 1 | Meerwerken overschrijden het budgettair kader                                 |
| 2 | Bouwwerkzaamheden veroorzaken overlast voor omliggende/aangrenzende opstallen |
| 3 | Risico op bemalingskosten en vertraging door onverwacht hoge grondwaterstand  |

Het totale risico voor de nieuwbouw sporthal Geusselt bedraagt op basis van de risicoanalyse € 394.500. Dit bedrag is exclusief het BTW-risico als gevolg van veranderde wet- en regelgeving (het wetsvoorstel om het verhuren van accommodaties ter gelegenheid van sporten door de gemeente vrij te stellen van omzetbelasting. Dit heeft tot gevolg dat de omzetbelasting op de investeringen niet meer terugvorderbaar, noch compensabel is, waardoor de BTW over de gehele investeringen als kostenpost moet worden aangemerkt. Dit wetsvoorstel is vooralsnog niet aan de Kamer voorgelegd, maar kan in de toekomst alsnog gebeuren.) In het vastgesteld budget is hiermee geen rekening gehouden.

De geactualiseerde opstalexplloitatie zoals is opgenomen in de jaarrekening 2015, heeft, na toevoeging van het aanvullende budget een sluitende exploitatie.

### Samenvatting

|                          | boekwaarde<br>31-12-2015 | nog te ma-<br>ken kosten | nog te<br>ontvangen<br>opbrengsten | Risico reële<br>scenario | Reëel<br>scenario<br>resultaat<br>(CW) |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|--|
| <b>Sporthal Geusselt</b> | 0                        | 8.646.583                | 8.646.583                          | 394.500                  | 0                                      |

#### 4.3.4 NIEUWBOUW BOULODRÔME

##### Korte beschrijving

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

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

Eind 2014 en begin 2015 zijn er 38 locaties onderzocht waarbij uiteindelijk is gekozen om de locatie Geusselt (ter plaatse van het voormalige MVV-gebouw "Klein Geusselt") verder uit te werken.

In de programmabegroting 2015 is een bijdrage van € 500.000 MJIP-gelden toegevoegd aan de reeds eerder toegezegde bijdrage van € 159.000.





Op 17 november en 15 december 2015 hebben respectievelijk het college en de raad besloten om op de locatie Geusselt een E-neutrale Boulodrôme van 37x21x6m met 12 volwaardige banen (777m<sup>2</sup>) te gaan bouwen.

Het budget is vastgesteld op € 731.000. Daarnaast is er sprake van een voorfinanciering van de investeringskosten t.b.v. de energiebesparende maatregelen ad € 70.000, welke door de stichting Boulodrôme in 15 jaar volledig wordt terugbetaald.

De bouw van de Boulodrôme en de buitenruimte dient derhalve gerealiseerd te worden binnen een budget van € 801.000.

Voor dit plan is eind 2015 een risicoanalyse opgesteld.

### Toprisico's

| # | Omschrijving risico                             |
|---|---|
| 1 | Budgetoverschrijding door hoge apparaatskosten. |
| 2 | Aanbestedingsrisico                             |
| 3 | Aanvullende wensen WMC                          |

Het totale risico voor de nieuwbouw Boulodrôme bedraagt op basis van de risicoanalyse € 37.500 + PM.

Risico's zoals de aanvullende wensen WMC en het aanbestedingsrisico kunnen op dit moment nog niet gekwantificeerd worden en zijn opgenomen als PM.

De geactualiseerde opstalexplloitatie zoals is opgenomen in de jaarrekening 2015, heeft een sluitende exploitatie.

Mocht een van de risico's die gekwantificeerd zijn, manifest worden, dan is nadere besluitvorming noodzakelijk.

### Laatste ontwikkelingen mei 2016

Enkele niet gekwantificeerde risico's worden manifest (onder andere de aanvullende wensen van WMC die niet binnen het vastgestelde budget kunnen worden gerealiseerd).

Het Schetsontwerp is inmiddels uitgewerkt in een technisch ontwerp en is doorgerekend. Deze doorrekening laat een tekort zien van circa € 150.000. Daarnaast bedragen de extra kosten voor het uitvoeren van het advies van WMC inzake de afwerking van de buitenzijde circa € 150.000. Dit resulteert dat er circa € 300.000 extra budget nodig is voor het realiseren van de Boulodrôme. Het college heeft op 10 mei 2016 besloten dit extra budget ter beschikking te stellen en te dekken uit het MJIP.

### Samenvatting

|                             | boekwaarde<br>31-12-2015 | nog te<br>maken<br>kosten | nog te<br>ontvangen<br>opbreng-<br>sten | Risico<br>reële<br>scenario | Reële<br>scenario<br>resultaat<br>(CW) |
|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|---|-----------------------------|--|
| <b>Nieuwbouw Boulodrôme</b> | 0                        | 787.497                   | 787.497                                 | 37.500                      | 0                                      |

### 4.3.5 MECC INVESTERINGSPLAN

#### Korte beschrijving

Om een duurzame exploitatie van het MECC (zie ook paragraaf 7.5) voor lange termijn mogelijk te maken, heeft de gemeente in 2015 het private deel van het MECC-vastgoed overgenomen van Annexum en is zij daarmee nu eigenaar van het volledige complex. Met de volledige overname van zowel het vastgoed als de exploitatie ligt het risico 100% bij de gemeente en is de continuïteit van de bedrijfsvoering van het MECC maximaal geborgd. Met deze overname ontstaat investeringsruimte voor het MECC.



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

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

De eerste contouren van het beoogde plan zijn onder regie van het MECC en de gemeente Maastricht opgesteld. Uit die eerste uitwerking blijkt 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. Eerste berekeningen komen op een totale investering van € 27,2 mln. De belangrijkste maatregelen / kosten\* bestaan uit:



|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | TEFAF eisen   | Opwaarderen entree P3/P4; verbinden Expo Foyer-Zuidhal; Parkeervoorziening pieken   |
| 2 | Uitbreiden en vernieuwen congresdeel                | Auditorium ; revitaliseren Foyer ; Expo-foyer ; multimedia ; look&feel  |
| 3 | Brightlands Meeting Point, nieuwbouw aan Forumplein | Nieuwbouw en uitbreiding expofoyer, vergaderfaciliteiten Horeca en commerciële ruimtes aan Forumplein; breakout rooms (ca. 2.000m2) |
| 4 | Revitaliseren Forumpassage groeivariant             | Commerciële ruimtes vervangen en flexibel maken in gebruik en afmeting; verplaatsen trap naar P3 / look&feel                        |
| 5 | Verbeteren look&feel hallen                         | Eigentijds maken ;  |
| 6 | Signing MECC (en BL-MHC)                            | Led walls aan Forumplein en Kennedysingel   |
|   |   | <b>Totaal 27,2 mln</b>  |

In bovengenoemde maatregelen is door MECC, in nauw overleg met de gemeente Maastricht, een prioritering aangebracht: enerzijds omdat de maatregelen maar in een beperkte periode van het jaar uitgevoerd kunnen worden en er derhalve meerdere jaren nodig zijn. Anderzijds om op die wijze een extra risicodekking voor tegenvallers in te bouwen:

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

Het gaat nu nog om eerste richtinggevende verkenningen. Nadere uitwerking daarvan is noodzakelijk ten einde de plannen en kostenramingen verder te concretiseren in een definitief investeringsplan. De uitwerking en concretisering zal tot ver in 2016 in beslag nemen. Voor die onderdelen die niet kunnen wachten in verband met afspraken TEFAF lopen de eerste investeringen al (trap + lift en verkenning tijdelijk parkeren). Tegelijkertijd zal begin 2016 een onderhoudsplan beschikbaar zijn (waarvoor aparte middelen zijn gereserveerd), dat nauw afgestemd wordt met het investeringsplan en moet leiden tot een integraal uitvoeringsplan. Nadat het investeringsplan verder uitgewerkt is, zal dit ter besluitvorming aan het College respectievelijk de gemeenteraad worden voorgelegd, naar verwachting eind 2016 / begin 2017.

### Toprisico's

| # | Omschrijving risico  |
|---|--|
| 1 | BTW risico op bijdrage provincie a 1 mln. Kan met bestemming/functie te maken hebben.  |
| 2 | Uitvoering van werken tijdens openstelling MECC veroorzaakt overlast voor bezoekers.   |
| 3 | Provincie Limburg verstrekt niet (geheel) de benodigde middelen voor de investeringsopgave.  |
| 4 | Accent op primaire prioriteiten heeft financiële gevolgen voor secundaire en kan leiden tot niet volledig realiseren van het nu beoogde programma. |





Het totale risico voor het plan MECC Investeringsplan bedraagt op basis van de risicoanalyse € 1.180.000 + PM.

Voor dit plan zijn de contouren reeds in 2015 vastgesteld inclusief een bijbehorend verwacht budget van € 27,2 mln, maar de nadere uitwerking met bijbehorende financiële paragraaf nog moet plaatsvinden. De verwachting is dat het totale risico op basis van de risicoanalyse een plaats moet krijgen binnen het uiteindelijke budget. Het totale risico wordt voor het MECC Investeringsplan in deze MPGCV dan ook niet meegenomen bij het bepalen van het benodigde weerstandsvermogen.

#### 4.4 Resultaten en conclusies

|                       | boekwaarde<br>31-12-2015 | nog te ma-<br>ken kosten | nog te<br>ontvangen<br>opbrengsten | Risico reële<br>scenario | Reëel<br>scenario<br>resultaat<br>(CW) |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|--|
| Timmerfabriek         | 0                        | 17.407.707               | 17.407.707                         | 1.715.000 + PM           | 0                                      |
| Restauratie Stadhuis  | 65.890                   | 5.479.610                | 5.545.000                          | 218.750 +PM              | 0                                      |
| Sporthal Geusselt     | 0                        | 8.646.583                | 8.646.583                          | 394.500                  | 0                                      |
| Nieuwbouw Boulodrome  | 0                        | 787.497                  | 787.497                            | 37.500                   | 0                                      |
| MECC Investeringsplan | 0                        | 27.200.000               | 27.200.000                         | 1.180.000 +PM            | 0                                      |
| <b>TOTAAL</b>         | <b>65.890</b>            | <b>59.521.397</b>        | <b>59.586.787</b>                  | <b>3.545.750 +PM</b>     | <b>0</b>                               |

Voor de bouwprojecten is geen best en worst case scenario doorgerekend en is ook geen benodigde weerstandscapaciteit bepaald. De benodigde weerstandscapaciteit voor de bouwprojecten is gelijk aan het resultaat van het reële scenario en dit is per 31.12.2015 bepaald op nihil. Dit bedrag wordt meegenomen voor het bepalen van de totale benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties en het weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 8).

In deze MPGCV zijn per 01.01.2016 vijf bouwprojecten actief, waarvan van vier bouwprojecten het financieel kader definitief is vastgesteld en van één bouwproject, MECC Investeringsplan, nog nadere besluitvorming vereist.

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
4. wijziging wet en regelgeving gelegenheid tot sportbeoefening

##### **Ad 1 Aanbestedingsrisico**

De huidige markt is inmiddels herstellende van de langlopende crisis (die gestart is in 2008) en zo ook de bouw. Dit is te merken aan de inschrijvingsbedragen bij de aanbestedingen. Waren de inschrijvingen de afgelopen jaren vaak (aanzienlijk) lager dan de ramingen, in 2015 is hierin een kentering gekomen. Zo was de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) van de sporthal circa € 0,9 mln hoger dan de ramingen. En dat terwijl twee verschillende externe bureaus in opdracht van de gemeente een raming hadden opgesteld. Ook bij de restauratie van het Stadhuis was onlangs de aanbesteding van de bouwkundige werkzaamheden aanzienlijk hoger dan de ramingen (wederom ramingen van een extern bureau). Echter markteffecten en –verhoudingen maken geen onderdeel uit van een kostenraming.



Vandaar dat in de bouwprojecten waar in 2016 een aanbesteding plaats vindt (o.a. Timmerfabriek en Stadhuis) in de risicoanalyse het aanbestedingsrisico, al dan niet gekwantificeerd, is opgenomen.

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

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

Om dit te voorkomen is het zaak dat in een vroeg stadium, de initiatieffase, reeds voldoende rekening gehouden wordt met apparaatskosten. In deze fase kan voor deze kosten een percentage worden aangehouden van 20% tot 25% van de totale realisatiekosten.

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

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

#### ***Ad 3 te krappe raming***

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 (bijvoorbeeld bij het project Boulodrôme).

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

#### ***Ad 4 wijziging wet en regelgeving gelegenheid tot sportbeoefening***

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

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



## 5. BOUWGRONDEXPLOITATIE: PLANNEN IN ONTWIKKELING (NIEGG)

### 5.1 Inleiding

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

Een project doorloopt van begin tot eind een vijftal fases:

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

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

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

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

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

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

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

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



## 5.2 Uitgangspunten

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

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

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

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

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

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

De risicoanalyse van de plannen in ontwikkeling is doorgerekend op basis van het reële scenario. Deze risicoanalyse omvat alle project specifieke risico's. Als dekking van de uit de risicoanalyse voortvloeiende risicobedragen moet bij de vaststelling van het financieel kader van een betreffend plan, 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 MPG.

Conform de geactualiseerde BBV zal met ingang van 2016 deze categorie komen te vervallen.



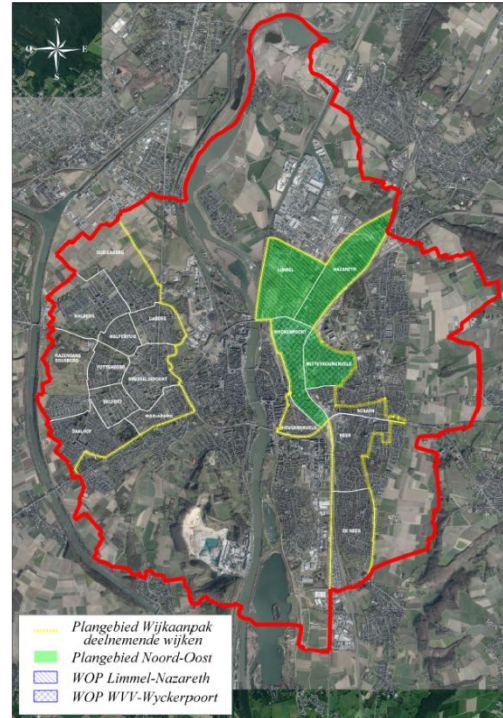
## 5.3 Toelichting, resultaten en toprisico's geselecteerde projecten

### 5.3.1 GEBIEDSONTWIKKELING NOORDOOST

#### Korte beschrijving

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

Het financieel kader voor de ruimtelijke verandering voor de periode 2010-2020 werd in 2010 vastgesteld op totaal afgerond € 65 mln., met als dekking: gemeente € 15 mln., corporaties € 15 mln., overig € 20 mln. en rendabele investeringen: € 15 mln. Voor de opstalontwikkeling (m.u.v. de IKC's) is uitgangspunt dat deze plaatsvindt voor rekening en risico van de corporaties.



Verschillende ontwikkelingen zijn aanleiding om de lopende herstructurering te herijken. De eerste is de nieuwe Woningwet die in 2015 is aangenomen. De hoofdlijnen van deze wet zijn reeds genoemd in paragraaf 2.5.4.

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.

Ook de overige ontwikkelingen inzake de nieuwe woningwet, die van invloed zijn op de gebiedsontwikkeling Noordoost, zijn reeds genoemd in paragraaf 2.5.4.

Bij de herijking wordt rekening gehouden met de inhoudelijke uitgangspunten uit de nieuwe nota woonprogrammering. Deze leiden tot aangepaste financiële uitgangspunten voor de herstructurering en herpositionering van nog uit te voeren maatregelen met bijbehorende budgetten. Op deze herijkte basis is de gemeente voornemens om met elke corporatie in 2016 te komen tot een package deal rondom alle nog openstaande projecten Noordoost en projecten in andere ontwikkelingswijken,

Parallel geven gemeente en corporaties in 2016 vorm en inhoud aan de prestatie-afspraken "nieuwe stijl" d.w.z. volgens de spelregels van de nieuwe Woningwet. Die prestatie-afspraken voor 2017 en verder gaan primair over de nieuwe thema's waarop de corporaties en gemeente de komende jaren willen samenwerken: wonen en zorg, betaalbaarheid en duurzaamheid en woonruimteverdeling/ beschikbaarheidstelling.

Als eerste stap om te komen tot de prestatie-afspraken brengen de corporaties in juni 2016 een "bod" uit op de gemeentelijke woonvisie (de lokale woonagenda). Rond diezelfde tijd wordt de nota woon-



programmering vastgesteld door de gemeenteraad. Aansluitend wordt voor eind 2016 gekoerst op overeenstemming over de package deals en de prestatie-afspraken 2017.

De omvang van het reële risico voor de gebiedsontwikkeling Maastricht Noordoost is sterk afhankelijk van de totstandkoming van de package deals en prestatie-afspraken. Zodra daar (in de tweede helft van 2016) voldoende zicht op is, kan daar een kwantitatieve inschatting van worden gemaakt. Voor het plan Gebiedsontwikkeling Noordoost / herijking herstructurering is op grond van voorgaande, voornamelijk geen risicoanalyse uitgevoerd. Het totale risico bedraagt dan ook PM.

### 5.3.2 GEBIEDSONTWIKKELING RANDWYCK NOORD (BRIGHTLANDS MAASTRICHT HEALTH CAMPUS - PLANDEEL 2)

#### Korte beschrijving

Zoals hiervoor in paragraaf 3.3.2 is aangegeven is Plandeel 2 van de gebiedsontwikkeling Randwyck-Noord (Brightlands Maastricht Health Campus) nog niet in exploitatie genomen. In de hiervoor reeds genoemde Koepelovereenkomst Fysieke Impuls BL-MHC hebben de gebiedspartners voor dit tweede deel van de gebiedsontwikkeling intentionele afspraken gemaakt. Het gaat om afspraken betreffende 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. Het tempo van de daadwerkelijke ontwikkeling is daarbij vanzelfsprekend afhankelijk van concrete investeringsvragen die zullen ontstaan.



Naar verwachting zal de doorontwikkeling van Randwyck in relatie de MHC, ruimtelijk en functioneel gefaciliteerd door nieuwe Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus, nieuwe en betere perspectieven bieden voor de afzetbaarheid van de betreffende gronden, en daarmee ook gemeentelijke bouwgronden.

#### Actualisatie 2015

Het voornemen van de gebiedspartners om nadere afspraken te gaan maken over de ontwikkelstrategie voor de gronden in het gebied (privaat en publiek), is in 2015 nog niet verwezenlijkt en zal in 2016 verder moeten worden opgepakt.

#### Planexploitatie Randwyck-Noord

Gelijktijdig met het maken van concrete afspraken inzake Plandeel 2 met de gebiedspartners Universiteit Maastricht, azM en de Provincie, zal bekeken worden of de huidige bouwlocaties van de grondexploitatie Randwyck (P0 en P6, zie paragraaf 3.3.2.2) geïntegreerd kunnen worden in Plandeel 2.





| # | Omschrijving risico   |
|---|---|
| 1 | In nieuwe planexploitatie Plandeel 2 kan de boekwaarde van het bestaande gemeentelijk plan Randwyck Noord (P0 en P6) niet (volledig) worden goedge maakt. |
| 2 | Oplossen leegstand kantoren prevaleert boven nieuwbouw  |
| 3 | Ontbreken voldoende parkeercapaciteit zit ontwikkeling Plandeel 2 in de weg   |
| 4 | In 2016 lukt het niet om een overeenkomst voor Plandeel 2 te sluiten  |
| 5 | Nieuw bestemmingsplan (Herstelplan Maastricht Zuidoost) wordt niet vastgesteld  |

Het reële risico voor de nieuwe gebiedsontwikkeling Randwyck Noord wordt per 3.12.2015 ingeschat op € 140.000 + PM. Bij het vaststellen van de nieuwe planontwikkeling zal de risicoanalyse worden geactualiseerd.

### 5.3.3 BIESLAND – CANNERWEG

#### Korte beschrijving

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

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

De ontwikkelaar heeft voor de uitvoering van dit plan in september 2014 een exploitatieovereenkomst met de gemeente gesloten. In deze exploitatieovereenkomst is het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd, evenals de verkoop van de drie woningen. Het bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld en de omgevingsvergunning is verstrekt.

#### Actualisatie 2015

De drie woningen zijn in 2015 aan de ontwikkelaar geleverd. De ontwikkelaar is inmiddels gestart met de verbouwwerkzaamheden van de studentenwoningen en de verwachting is dat de studenteneenheden en de detailhandel in de loop van 2016 worden opgeleverd. Voor de overige woningen, Cannerweg 2, 4, 6 en 12 zijn de mogelijkheden onderzocht om deze woningen in de markt te zetten voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Begin 2016 is gebleken dat dit financieel niet haalbaar was en zal aan het College worden voorgesteld om de panden openbaar te verkopen.





Van de panden Cannerweg 2 tot en met 14 wordt, conform de BBV, jaarlijks de boekwaarde afgeboekt zodat deze gelijk was aan de getaxeerde marktwaarde.

### Toprisico's

Voor het plan Biesland – Cannerweg is een risicoanalyse uitgevoerd.

| # | Omschrijving risico  |
|---|--|
| 1 | Lagere verkoopopbrengst panden dan de taxatiewaarde en/of boekwaarde   |
| 2 | De boekwaarde kan de jaarlijkse rentelasten niet dragen, aangezien de boekwaarde gelijk is aan de taxatiewaarde        |
| 3 | Alle bijkomende kosten (o.a. beheerskosten en apparaatskosten) kunnen niet ten laste van de boekwaarde worden gebracht |
| 4 | Kosten bodemonderzoek en eventuele –sanering zijn niet voorzien  |
| 5 | De woningen bevatten mogelijk asbest wat extra onderzoekskosten en mogelijk saneringskosten tot gevolg heeft           |

Het reële risico voor het plan Biesland – Cannerweg wordt per 31.12.2015 ingeschat op € 220.000 + PM.

## 5.3.4 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. Het betreft plannen voor verbetering opvangcapaciteit water, herinrichting openbare ruimte, renovatie en vervanging van delen van de woningvoorraad sociale huur en verbetering van voorzieningenniveau. Enkele deelplannen zijn als plan in ontwikkeling in deze paragraaf van de MPG 2014 reeds opgenomen met een nadere omschrijving:

-Heer – VV Heer in den Drink

-Heer – Demertstraat

-Keerderstraatje – VV Scharn (Akersteenweg)

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

In 2015 is het niet gelukt om een intentieovereenkomst te tekenen met Maasvallei. Inhoudelijk was er overeenkomst maar de haalbaarheid van een sleutelproject (bouwplan Akersteenweg) werd zeer twijfelachtig als gevolg van de stedelijke programmering, procedurerisico's bij RvS en massief verzet vanuit de omgeving. Dit had en heeft invloed op meerdere deelprojecten. Momenteel wordt gezocht naar alternatieve locaties voor de realisatie van woningen ten behoeve van Maasvallei. Daarvoor is Maasvallei in overleg met Avenue 2. Er zijn mogelijkheden om binnen het plangebied van de Groene Loper een aantal woningen in de sociale huur te realiseren. Dat levert wel een hogere grondprijs op dan voorzien is in het grondprijzenbeleid van de gemeente. Indien er een oplossing gevonden kan worden binnen het plangebied Groene Loper, dan wordt daarmee de herontwikkeling van de locatie De Burght problematisch. Eigenaar aannemersbedrijf Jongen zou deze locatie herinrichten met zorgwoningen en het restant van de naastgelegen tennisvelden overdragen aan de gemeente. In het overeengekomen provinciale subsidie is een provinciale bijdrage aan de gemeente opgenomen waarmee de verwerving en herinrichting financieel is afgedekt. Nu het waarschijnlijk is dat het bouwplan Akersteenweg niet doorgaat, is daarmee ook de door Maasvallei gegunde bouwopdracht aan Jongen niet meer aan de orde. Bouwen binnen de Groene Loper gebeurt door een andere bouwer. De





provincie heeft laten weten dat met een andere invulling van het bouwprogramma er toch sprake blijft van een provinciale bijdrage.

De herinrichting van het Petrus Bandenplein en de realisatie van een ondergronds opvangbekken voor water gaat door. Dit is een volledig door de gemeente gefinancierd project. Bij de herinrichting op maaiveldniveau van het plein gaan we er voorsnog van uit dat de duplexwoningen door Maasvallei worden gesloopt en de inbrengwaarde van die woningen per saldo op nihil wordt gesteld.

### Toprisico's

| # | Omschrijving risico  |
|---|--|
| 1 | Stagnatie voor het geheel door sterke onderlinge afhankelijkheid van de plandelen.   |
| 2 | Realisatie programma bouwplan Akersteenweg op alternatieve locatie. De aanvankelijke collegekeuze voor Akersteenweg als bouwlocatie kan vanwege provinciale en landelijke beleidsregels/wetgeving, niet doorgaan. gezocht moet worden naar vervangende locatie voor woningen met alle gevolgen voor de grondprijs van dien. Risico is gesteld op PM. |

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

#### 5.3.4.1 Heer – VV Heer in den Drink

##### Korte beschrijving

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

De zwembadlocatie wordt geheel of gedeeltelijk ingebracht voor de uitbreiding van het natuurgrasveld VV Heer.

De RKVC Heer wil tevens haar kleedaccommodatie uitbreiden. Men wil dat in eigen beheer doen maar daar zal een klein budget voor nodig zijn. Daarnaast moeten extra parkeerfaciliteiten worden gerealiseerd. De hele operatie levert bij Sport een besparing op voor het onderhoudsbudget van 1 voetbalveld .

Eind 2015 is er een risicoanalyse uitgevoerd voor het plan Heer – VV Heer In den Drink.





## Toprisico's

### # Omschrijving risico

- 1 Er is onvoldoende ruimte in het budget van € 200.000 voor de aanleg van een sportveld, om daarbinnen ook nog eens middelen vrij te maken t.b.v. kleedaccommodatie.
- 2 Het concentreren van VV Heer op de uni locatie zal leiden tot een vraag naar meer parkeer gelegenheid en mogelijk een herinrichting van de randen van het perceel. Daar is tot nu toe geen budget voor voorzien.

Het reële risico voor het plan Heer – VV Heer In den Drink wordt per 31.12.2015 ingeschat op € 15.000 + PM.

### 5.3.4.2 Heer - Demertstraat

#### Korte beschrijving

Het plangebied omvat de voetbalvelden aan de Demertstraat in Heer. Deze velden worden tot nu toe gebruikt door de RKVC Heer, met name ten behoeve van het jeugdvoetbal. Vanaf 2016 zal de RKVC Heer de voetbalvelden niet meer gebruiken.

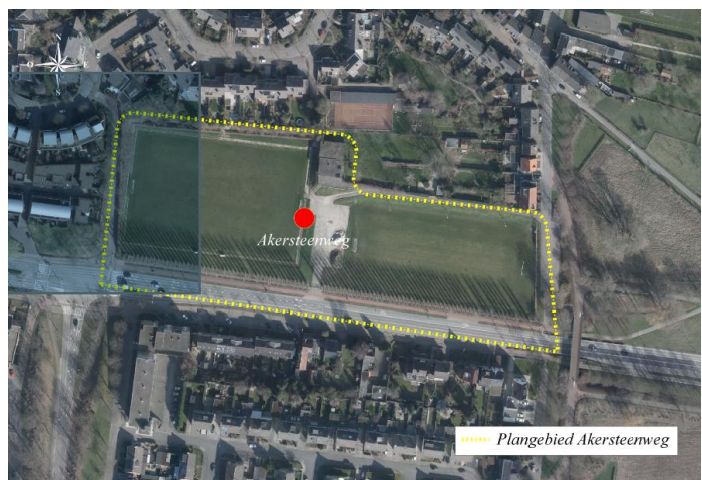
Begin 2016 is op 1 veld een tijdelijke parkeervoorziening voor het MECC aangelegd. De kosten beheer en onderhoud zijn voor rekening en risico van het MECC. Medio 2016 eindigt het gebruik door Maastricht Sport en dan gaat het veld in beheer en onderhoud over naar Vastgoed. Er resteert geen projectrisico meer.



### 5.3.4.3 Keerderstraatje – VV Scharn (Akersteenweg)

#### Korte beschrijving

Voor Heer is samen met Maasvallei een ontwikkelingsprogramma opgesteld waarbij waterhuishouding, openbare ruimte, vervangende woningbouw en voorzieningen kwalitatief verbeterd worden. Een onderdeel is de herontwikkeling tot woningbouw van de voormalige voetbalvelden van VV Scharn gelegen aan de Akersteenweg. Eind 2015 is een streep gezet door de herontwikkeling van deze locatie. De locatie is in beheer en onderhoud van Vastgoed. Er resteert geen projectrisico meer.





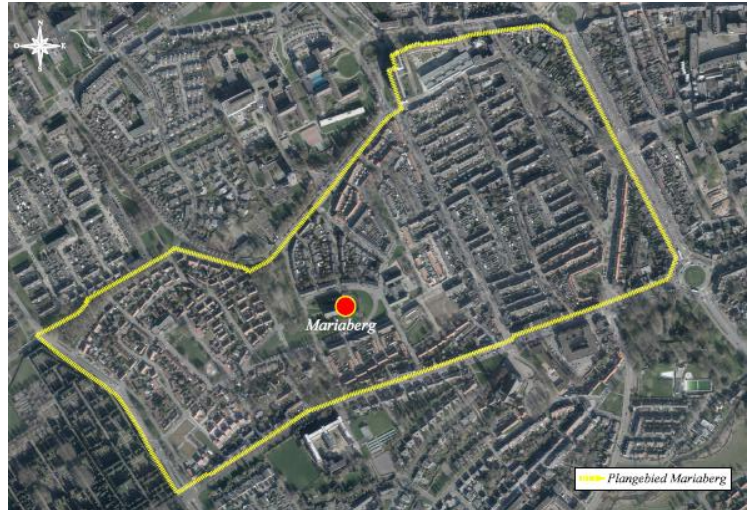
### 5.3.5 MARIABERG HERSTRUCTURERING

#### Korte beschrijving

Het plangebied Mariaberg behelst de gehele buurt Mariaberg.

Eind 2013 is voor deze buurt het Ambitiedocument vastgesteld door de Raad. Hierin is uitgewerkt welke ambities er zijn voor de buurt, zowel op sociaal als fysiek vlak voor een periode van 10 jaar.

Voor Mariaberg is er eerst een start gemaakt met de sociale projecten. De fysieke ontwikkelingen vinden plaats per deelbuurt, te weten in Trichterveld, Proosdijveld en Blauwdorp. Hierbij gaat het concreet om locaties van corporaties Maasvallei, Woonpunt en Servatius.



#### Actualisatie 2015

Trichterveld heeft inmiddels een doorstart gemaakt en loopt nog steeds. De eerste fase van het aangepast plan is nu afgerond (rondom Madoerastraat). De voorbereidingen voor uitvoering van fase 2 zijn gestart. In Proosdijveld is plan Biedermeier door Woonpunt on hold gezet. Er heeft wel al sloop plaatsgevonden in de Orchideeënstraat (woningen Woonpunt) en ter plaatse is gras ingezaaid in afwachting van een mogelijke doorstart. De plannen voor Blauwdorp zijn in ontwikkeling. In samenwerking met Servatius waar mogelijk ook Provincie wordt nu een totaalplan ontwikkeld voor geheel Blauwdorp. Hierbij is een van de uitgangspunten de realisatie van de Blauwe Loper. Over de haalbaarheid van vooral deze laatste component zal in 2016 de (financiële) haalbaarheid blijken. Gezien de ontwikkelingen in de wetgeving en financiële positie van de corporaties is merkbaar dat plannen lastiger tot ontwikkeling komen. Dit betekent vaak vertraging in het proces en meerdere planaanpassingen. In de betreffende planontwikkelingen proberen we zo goed mogelijk aan te sluiten bij de actuele mogelijkheden van de corporaties.

#### Toprisico's

##### # Omschrijving risico

1 Overschrijding apparaatskosten zoals opgenomen in werkbudget

Het totale risico voor Mariaberg op basis van de risicoanalyse bedraagt € 52.500.



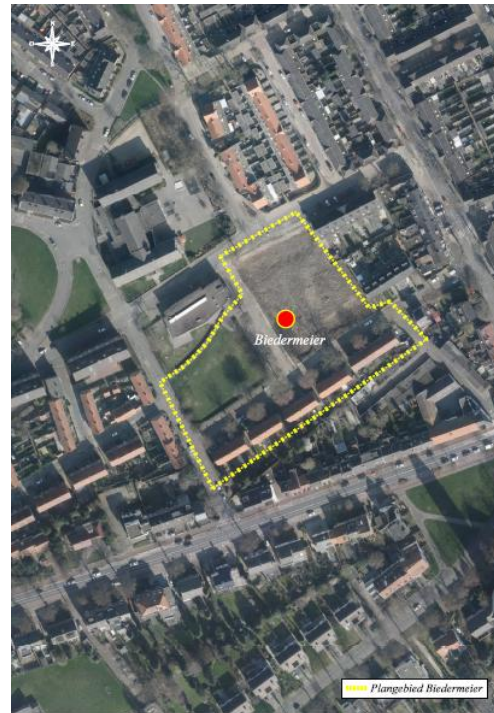
### 5.3.6 MARIABERG - BIEDEMEIER

#### Korte beschrijving

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

In 2011/2012 startte Woonpunt met de planontwikkeling voor de herstructurering van Proosdijveld en met name het plangebied Biedermeier. Het plan zou gefaseerd worden uitgewerkt en uitgevoerd, waarbij er een splitsing is in twee delen (fase 1+2 en fase 3+4). Met een provinciale bijdrage van € 500.000 was het mogelijk een sluitend deelplan te ontwikkelen voor fase 1+2. Het huidige deelplan betreft de sloop van 46 woningen en nieuwbouw van 41 woningen. In totaal worden in vier fasen 103 woningen gesloopt en circa 80 woningen gebouwd.

Insteek is om in het groen aan de achterzijde van het buurtcentrum (Anjelierenstraat) 11 nieuwe patio's te realiseren (sociale huur), aan de zijde Orchideeënstraat 20 eengezinswoningen (sociale huur) en aan de Seringenstraat 10 eengezinswoningen (koop). Ook wordt het openbaar groen passend ingericht en de bestaande Orchideeënstraat verlegd. Deze aanpassing is noodzakelijk om een doorlopende de groenstructuur te creëren van de Begoniastraat tot aan het Theresiaplein. De woningen aan de Orchideeënstraat zijn in 2014 gesloopt.



#### Actualisatie 2015

Momenteel is het project door Woonpunt on hold gezet. Onduidelijk is per wanneer zij dit een vervolg willen geven, maar de verwachting is dat dit niet gaat gebeuren in 2016. In november 2013 is er een intentieovereenkomst met Woonpunt gesloten om het kostenverhaal te verzekeren. Wanneer er een doorstart aan de orde is, dan zal deze moeten worden geactualiseerd.

Een risico is het vervallen van de provinciale subsidie van dit plan. De subsidietermijn is eigenlijk al verlopen, maar provincie is op de hoogte van vertraging. Bij een doorstart dient er alsnog een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden. Onduidelijk is of en hoe de ladder-discussie hier impact op heeft.

#### Toprisico's

##### # Omschrijving risico

1 Wegvallen toegekende provinciale subsidie

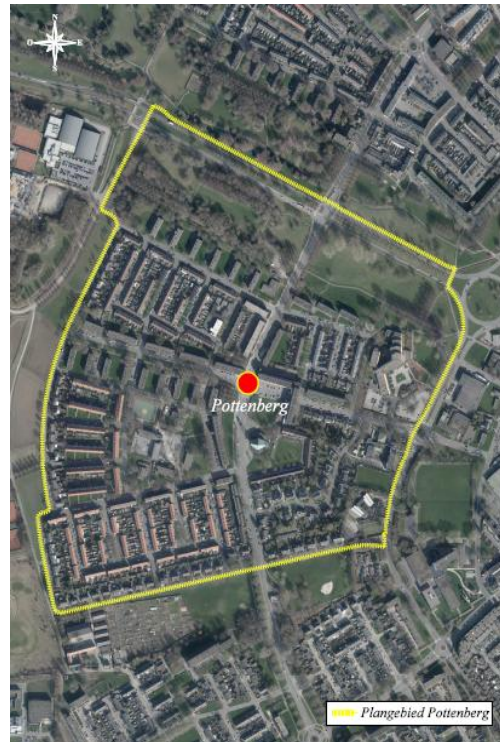
Het totale risico voor Biedermeier op basis van de risicoanalyse bedraagt € 12.500.



### 5.3.7 POTTENBERG HERSTRUCTURERING

#### Korte beschrijving

Het plangebied Pottenberg behelst de gehele buurt Pottenberg in Maastricht. Eind 2013 is voor deze buurt het Ambitiedocument vastgesteld door de Raad. Hierin is uitgewerkt welke ambities er zijn voor de buurt, zowel op sociaal als fysiek vlak voor een periode van 10 jaar. Voor Pottenberg is er eerder een start gemaakt met de sociale projecten. De fysieke ontwikkelingen maken nu een rustige start, anticiperend op concrete uitvoeringsplannen rond 2018-2020. Hierbij gaat het concreet om locaties van corporaties Woonpunt en Servatius in het hart van de wijk (Poortgebouw, mammoetflat). Aangezien de wijk door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is aangewezen als landelijke voorbeeld van de wederopbouwgebieden, is er vanaf de start veel aandacht voor de fysieke ontwikkeling. Op dit moment is er overleg met beide corporaties, de RCE en gemeente als start van de planuitwerking. Doel is om de noodzakelijke vernieuwingen in een passende en haalbare vorm te realiseren. Daarmee verbetert de gebruikswaarde en zijn belangrijke kenmerken van de wijk/ gebouwen ook geborgd.



#### Actualisatie 2015

Gezien de ontwikkelingen in de wetgeving en financiële positie van de corporaties is merkbaar dat plannen lastiger tot ontwikkeling komen. Dit betekent vaak vertraging in het proces en meerdere planaanpassingen. In de betreffende planontwikkelingen proberen we zo goed mogelijk aan te sluiten bij de actuele mogelijkheden van de corporaties.

#### Toprisico's

| # | Omschrijving risico  |
|---|--|
| 1 | Overschrijding apparaatskosten i.r.t. beschikbaar werkbudget |

Het totale risico voor Pottenberg op basis van de risicoanalyse bedraagt € 5.000.

### 5.3.8 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, hotelappartementen een ondergrondse parkeergarage en 7 vrijstaande woningen.

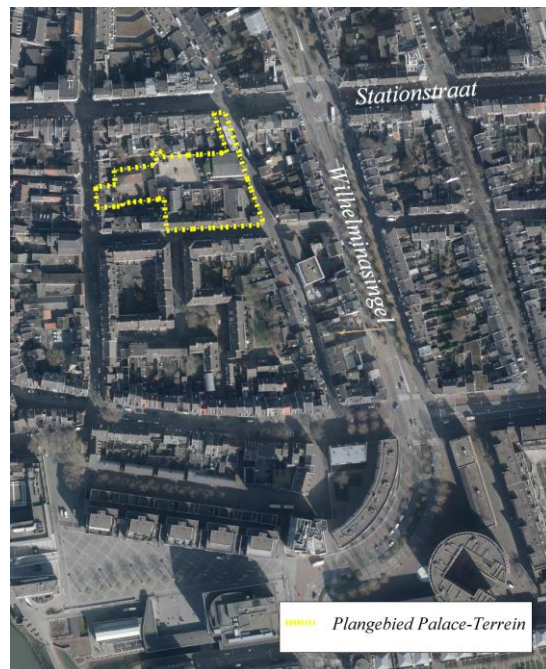
#### Actualisatie 2015

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



De gemeente is al geruime tijd in onderhandeling met een ontwikkelaar. In het najaar 2015 heeft de ontwikkelaar aangegeven akkoord te zijn met de voorliggende intentieovereenkomst. Een college-nota om in te stemmen met deze overeenkomst is in voorbereiding. Na akkoord college kan tot ondertekening van de overeenkomst en het opstarten van het vervolgtraject worden overgegaan. De intentieovereenkomst gaat uit van een stappenplan, met als laatste stap komen tot een realisatieovereenkomst en een gewijzigd bestemmingsplan. Er is sprake van vertraging, maar met de nu voorliggende afspraken ligt er een goede basis om tot ontwikkeling te komen. Indien het alsnog niet tot een realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar komt, dan zijn er de volgende mogelijkheden:

1. de panden blijven in de planontwikkeling, wachtend op een nieuwe marktpartij met een gewenst en haalbaar plan;
2. bestuurlijk wordt besloten de aangekochte panden niet langer in te zetten voor de herontwikkeling (de herontwikkeling wordt hiermee geschrapt). 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.



### Toprisico's

| # | Omschrijving risico   |
|---|---|
| 1 | Doorlopen van de jaarlijks terugkerende kosten bij niet komen tot overeenkomst met de huidige ontwikkelaar. |
| 2 | Het plan / programma past niet binnen het gemeentelijk (hotel)beleid.                                       |
| 3 | Niet komen tot onteigening perceel Bourgognestraat 28B  |

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

### 5.3.9 JOJOHAVEN AUTARKWONINGEN

#### Korte beschrijving

Het plan Belvédère Haven fase 2 is niet tot uitvoering gekomen, met name vanwege de weggezakte vraag naar (gestapelde) woningen. Er dient zich een mogelijkheid aan een plan te realiseren, waarbij duurzaamheid voorop staat en dat een unieke toevoeging levert aan het Maastrichtse woningaanbod. De zgn. autarkwoning: drijvende woning die (nagenoeg) energieneutraal is en (zo veel mogelijk) onafhankelijk is van nutsvoorzieningen, die enige tijd geleden in de Maas was gesitueerd, had veel publieke belangstelling en riep vragen op of er in Maastricht plaats is voor dergelijke woningen. Daarbij is het oog gevallen op de Jojohaven.



### Actualisatie 2015

De ontwikkelaar RO-groep en de architect Pieter Kromwijk hebben een initiatiefplan ontwikkeld voor een 12 tal energievriendelijke woningen op het water en een 10 tal duurzame woningen op de noordoever van de Jojohaven.

Op 29 mei 2015 is een intentieovereenkomst getekend op basis waarvan een haalbaarheidstudie plaatsvindt. Gepland is in de eerste helft van 2016 de benodigde onderzoeken te hebben afgerond, inclusief de financiële haalbaarheid voor zowel de ontwikkelaar als de gemeente, uitmondend in een ontwerp-bestemmingsplan met anterieure overeenkomst.

### Risico's:

Voor het plan Jojohaven Autarkwoningen is nog geen risicoanalyse uitgevoerd. Vooralsnog beperkt het risico van de gemeente zich tot de ambtelijke kosten bij de haalbaarheidstudie. Vanwege de in de intentieovereenkomst opgenomen betaling van een voorschot op de vergoeding van de ambtelijke kosten en het accent op inzet aan de kant van de ontwikkelaar, is het risico voor de gemeente nog "nihil".

Pas na grondlevering is er een risico met betrekking tot de kosten van de aan te leggen infrastructuur. Voorlopig is het totale risico van het plan Jojohaven Autarkwoningen gesteld op PM. Zaken die van belang zijn voor de haalbaarheid van het plan zijn:

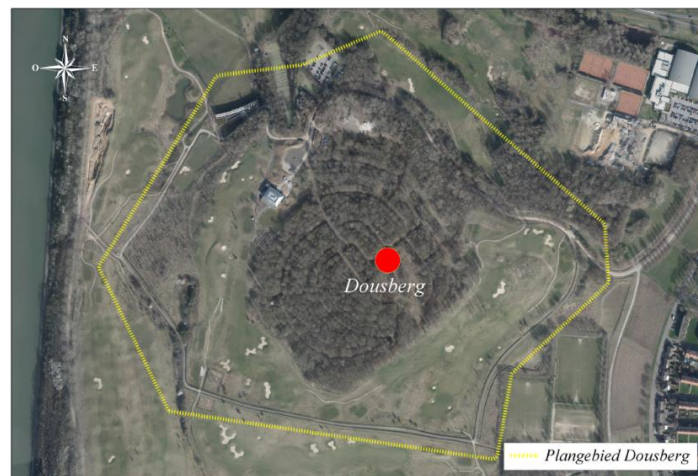
- de kosten van bodemsanering resp. afzet van "gebiedseigen grond" in Belvédère (actie ontwikkelaar/gemeente)
- de mogelijkheid om de waterwoningen te situeren boven de sterk verontreinigde onderwaterbodem (bestemmingsplan; omgevingsvergunning; levering kavel) (actie gemeente en ontwikkelaar)
- de ladder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



### 5.3.10 DOUSBERG

#### Korte omschrijving

Op de Dousberg is een programma in ontwikkeling dat voorziet in hoogwaardige sportief recreatieve voorzieningen. Een fitness centrum en een golfbaan zijn inmiddels gerealiseerd. De oplevering van fase 1 van de in totaal 240 te realiseren recreatiewoningen is voorzien in juni 2016. Ook het gemeentelijke zwembad Dousberg is gesloopt. De voormalige contractpartner van de gemeente, Bouwinvest, heeft haar grondpositie overgedragen aan derden. De met Bouwinvest overeengekomen realisatieovereenkomst uit 2004 dient nog ontbonden te worden. Resteert nog de ontwikkeling van de zwembadlocatie







(18.000 m<sup>2</sup>) en de naastgelegen gronden die inmiddels verworven zijn door de ontwikkelaar van de recreatiewoningen, Dormio B.V.

De locatie zwembad wordt hoogstwaarschijnlijk verkocht aan drie partijen die een leisure-concept willen uitbreiden / realiseren. Hiermee is er sprake van een vrijwel sluitende grondexploitatie.

Met Bouwinvest is overeenstemming bereikt over het beëindigen van de realisatieovereenkomst waarbij Bouwinvest afziet van vermeende claims voor permanente woningbouw. Als onderdeel van deze overeenkomst, neemt de gemeente de Dousbergweg over als openbare weg, conform het bepaalde in de gemeentelijke Wegenlegger

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

### 5.3.11 LANAKERVELD BEDRIJVENTERREIN

#### Korte omschrijving

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. Voor het opvangen van deze latere ontwikkeling en mogelijk extensieve invulling, wordt een voorziening getroffen van € 6,5 mln.
- De natuurontwikkeling (Zouwdal) wordt niet tot ontwikkeling gebracht en de reeds gemaakte kosten (€ 2,5 mln.) welke terugverdiend moesten worden uit de ontwikkeling van het bedrijventerrein en de woonlocatie, is voor de helft als verlies genomen en voor de andere helft is een voorziening getroffen.

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





Wanneer gekeken wordt naar de huidige (ultimo 2015) 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.

De restantboekwaarde is de 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 zal worden beoordeeld of alternatieve invulling zal worden ingezet.

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

---

### **5.3.12 GRONDEXPLOITATIEWETINITIATIEVEN (NOG NIET IN EXPLOITATIE)**

#### **Korte beschrijving**

In paragraaf 3.3.21 zijn de grondexploitatiewet-initiatieven behandeld die reeds in exploitatie zijn genomen. In deze paragraaf komen de grondexploitatiewet-initiatieven aan de orde waarvoor nog geen anterieure overeenkomst is gesloten en dus ook het bestemmingsplan (eventueel met exploitatieplan) nog niet is vastgesteld.

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

In deze paragraaf wordt het grondexploitatiewet-initiatief Transformatiezone ENCI kort toegelicht

#### **5.3.12.1 ENCI Transformatiezone**

##### **Korte beschrijving**

De besluitvorming omtrent de beëindiging van de mergelwinning in de Enci groeve, heeft uiteindelijk geleid tot : “de overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie Enci-gebied”, welke is getekend op 10 februari 2010. Deze overeenkomst verbindt de Provincie Limburg, de Enci (Heidelberg groep), de stichting Natuurmonumenten, de stichting Sint Pieter Adembenemend (SPA) en de gemeente Maastricht, om gezamenlijk het vastgestelde Plan van Transformatie (PvT) uit te voeren. In het PvT, vastgesteld in 2010, is omschreven wat er met het totale Encigebied gaat gebeuren, nadat de mergelwinning in 2018 is beëindigd. Het gebied, waar nu nog uitsluitend zware industrie is gevestigd, zal worden omgevormd tot een plaats waar én zware industrie én natuurbeleving/-recreatie én lichtere bedrijvigheid in combinatie met elkaar, gaan functioneren. Om dit proces te sturen, is de stichting Ontwikkelingsmaatschappij Enci-gebied (SOME) opgericht, waarvan de hierboven genoemde partijen het bestuur vormen. Het doel van de stichting is het beheer en exploitatie van de zogenaamde



overgangszone. Een 5 ha groot gebied van het huidige complex dat de overgang vormt tussen de groeve en het bedrijventerrein. Het is de bedoeling dat in deze zone bedrijvigheid tot stand komt waaruit opbrengsten gegeneerd worden die ingezet worden voor de verdere ontwikkeling van de groeve. Verder ziet de stichting erop toe dat de afspraken gemaakt in het PvT worden uitgevoerd.

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

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



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

De planning met betrekking tot het in procedure brengen van het nieuwe bestemmingsplan voorzag in het beschikbaar hebben van een deugdelijk ontwerp in juli 2015. Dit is echter niet gelukt. Voordat de gemeente Maastricht het ontwerp in procedure brengt, dient de anterieure overeenkomst getekend te zijn.

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

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

### **Actualisatie 2015**

Na een consultatie van 2 externe deskundigen en op basis van een evaluatie van het proces tot nu toe, bestaat het vertrouwen dat de aangegeven planning haalbaar is. Temeer daar gebruikt kan worden van de ruimere mogelijkheden die de Crisis en Herstelwet (CHW) biedt. Deze mogelijkheid is aangevraagd bij het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. De aanvraag is gehonoreerd waardoor het perspectief op een haalbaar ontwerp reëel is. In november 2015 blijkt dat een provinciale procedurefout binnen het vergunning traject Natuur het bedrijf Enci verplicht om opnieuw een vergunning aan te vragen voor cementproductie. Deze aanvraag kan voorkomen worden als het bedrijf Enci geïntegreerd wordt in de bestemmingsplanprocedure via de CHW. Dit alles kost echter meer tijd en er zal een nieuwe aanvraag bij het Ministerie ingediend moeten worden. Begin 2016 is de nieuwe aanvraag ingediend. De verwachting is dat medio 2016 de anterieure overeenkomst getekend kan worden waarna het nieuwe ontwerp bestemmingsplan in procedure kan gaan.



## Toprisico's

| # | Omschrijving risico   |
|---|---|
| 1 | Verplicht gemeentelijk kostenverhaal niet geheel verhaalbaar. |
| 2 | Risico schadeaspecten.  |

Het reële risico voor Enci Transformatiezone wordt op basis van de risicoanalyse ingeschat op € 12.500 + PM.

### 5.3.12.2 Samenvatting

| Omschrijving           | Boekwaarde<br>31.12.2015 | Reële risico<br>inschatting | Toelichting   |
|------------------------|--------------------------|-----------------------------|---|
| ENCI Transformatiezone | 0                        | 12.500 + PM                 | Relatie tussen dit plan en de deelneming Gebiedsontwikkeling ENCI |
| <b>TOTAAL</b>          | <b>0</b>                 | <b>12.500 + PM</b>          |   |

## 5.4 Resultaten en conclusies

|         |  | boekwaarde<br>31-12-2015 | reële risico<br>inschatting | toelichting   |
|---------|--|--------------------------|-----------------------------|---|
| 5.3.1   | Gebiedsontwikkeling Noord-Oost                       | 0                        | PM                          | Naast de boekwaarde (€ 0) is er een bestemmingsreserve Noord- oost ten bedrage van €5.606.986 |
| 5.3.2   | BrightLands MHC / Gebiedsontwikkeling Randwyck Noord | 0                        | 140.000<br>+ PM             |   |
| 5.3.3   | Biesland – Cannerweg                                 | 560.000                  | 220.000<br>+ PM             |   |
| 5.3.4   | Herontwikkeling Heer – Scharn                        | 0                        | PM                          | Omvat totaalplan, dat wordt opgesplitst in meerdere deelplannen                               |
| 5.3.4.1 | Heer – VV Heer in den Drink                          | 0                        | 15.000<br>+ PM              | Deelplan van Herontwikkeling Heer - Scharn  |
| 5.3.4.2 | Heer – Demertstraat                                  | 0                        | 0                           | Deelplan van Herontwikkeling Heer - Scharn  |
| 5.3.4.3 | Keerderstraatje – VV Scharn (Akersteenweg)           | 0                        | 0                           | Deelplan van Herontwikkeling Heer - Scharn  |
| 5.3.5   | Mariaberg – Herstructurering                         | 0                        | 52.500                      |   |
| 5.3.6   | Mariaberg – Biedemeier                               | 0                        | 12.500                      |   |
| 5.3.7   | Pottenberg – herstructurering                        | -71.685                  | 5.000                       |   |
| 5.3.8   | Oud Wyck – Palace                                    | 907.068                  | 180.000<br>+PM              |   |
| 5.3.9   | Joghaven – Autarkwoningen                            | -61.505                  | PM                          |   |
| 5.3.10  | Dousberg   | 280.000                  | PM                          |   |
| 5.3.11  | Bedrijventerrein – Lanakerveld                       | 2.297.584                | 0                           | Na afwaardering 2014 tot agrarische waarde  |
| 5.3.12  | Grondexploitatiewetinitiatieven                      | 0                        | 12.500<br>+ PM              |   |
|         | <b>TOTAAL</b>  | <b>3.911.462</b>         | <b>637.500<br/>+ PM</b>     |   |



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

De reële risico inschatting van de plannen in ontwikkeling bedraagt € 637.500 + PM na afwaardering van de gronden Lanakerveld. De benodigde weerstandscapaciteit voor de plannen in ontwikkeling is gelijk aan de reële risico inschatting en is bepaald op € 637.500 + PM. Dit bedrag wordt meegenomen voor het bepalen van de totale benodigde weerstandscapaciteit grond- en vastgoedexploitaties en het weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 8).

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

Omdat de plannen nog in exploitatie genomen moeten worden, is nadere besluitvorming op onderdelen nog aan de orde. Hierbij kan ook besloten worden dat onderdelen niet gerealiseerd worden of alleen maar als er aanvullende middelen beschikbaar komen.





## 6. DEELNEMINGEN

### 6.1 Inleiding

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

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

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

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

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

### 6.2 Uitgangspunten

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

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

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

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

De rapportage en besluitvorming over de grondexploitatie Belvédère kende een eigen procedure. De grondexploitatie, inclusief de risicoanalyse, werd jaarlijks herijkt en halverwege het jaar aan de gemeenteraad voorgelegd. Vanaf de jaarrekening 2015 loopt deze procedure parallel met de procedure voor de gemeentelijke projecten. De deelprojecten Belvédère, waaronder Nutsbedrijven, Sphinx, Timmerfabriek, Noorderbrugtracé en Frontenpark maken deel uit van de rapportage over Belvédère.



Per geselecteerd plan worden toprisco's toegelicht, zowel kwantitatief (waarde op basis van kans maal gevolg) als financieel (hoogte op te nemen risicobedrag).

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

## 6.3 Toelichting, resultaten en toprisco's geselecteerde plannen

### 6.3.1 BELVÉDÈRE



#### Korte beschrijving

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



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

### **Omvang en inhoud grex Belvédère**

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

- grex Belvédère 1 Binnensingel,
- grex Belvédère 2 Frontenpark en
- grex Belvédère 3 bedrijventerrein Bosscherveld inclusief de aanpak van de Noorderbrug.

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

### **Grex Belvédère 1 Binnensingel**

Deze grex hebben wij vervolgens onderverdeeld in vier onderdelen t.w.:

#### 1. Nutsterrein

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*

Op het voormalige Nutsterrein (nu genaamd Lindenkruis) is een woonfunctie van ruim 170 woningen voorzien met de daarbij behorende ondergrondse parkeergarage voor de eigenaren/bewoners. Het project bestaat uit verschillende fasen. De ontwikkelaar heeft de realisatie van de eerste 100 woningen gegarandeerd.

Inmiddels zijn 37 woningen aan woningstichting Maasvallei opgeleverd en bewoond. De parkeergarage en de eerste 24 (koop)woningen op de garage zijn in mei gereed gekomen. Parallel wordt de rest van de eerste fase gebouwd naar aanleiding van een succesvolle verkoop. Een deel van deze woningen wordt particulier verhuurd.

De openbare ruimte wordt gefaseerd aangelegd, zoveel mogelijk afgestemd op de oplevering van de woningen. Waar nog gebouwd moet worden, wordt tijdelijke verharding aangebracht in afwachting van de definitieve natuursteenbestrating.

Inmiddels heeft de 2<sup>e</sup> fase van het plan ook verder vorm gekregen en is voor de eerste deelfase van fase 2 een vergunning aangevraagd (17 koopwoningen en 21 huurwoningen). Het overleg over de voormalige Brandweerflat aan de Capucijnenstraat verkeert in een afrondende fase; de eigenaar Maasvallei is voornemens om tot sloop en herbouw over te gaan. De start van de bouw van deelfase 1 is afhankelijk van de verkoop. Gelet op de belangstelling voor de 1<sup>e</sup> fase zijn de verwachtingen positief.

Naar verwachting zal het hele project Lindenkruis in een continue bouwstroom kunnen worden uitgevoerd en in 2019 worden afgerond.

De grex Lindenkruis (Nutsbedrijven) 2016 laat daarmee een positiever verloop zien ten opzichte van 2015.

Het geprognosticeerde tekort kan naar beneden worden bijgesteld.

Dat komt onder andere door de voorspoedige verkoop van de grond in de eerste fase terwijl de uitgaven voor de aanleg van de openbare ruimte in een lager tempo gebeuren.

De risicopost kon worden verlaagd na afronding van het grootste deel van de bodemsanering en de



aanbesteding van de openbare ruimte en de verlichting.

Er zijn nog restrisico's met betrekking tot ondergrondse funderingen en eventuele bodemverontreinigingen en daar is een voorziening voor getroffen.

In 2015 heeft de grondlevering plaats gevonden (inclusief Capucijnenstraat 3) om de hoek Capucijnenstraat-Lindenkruis af te bouwen met een 20-tal wooneenheden. Deze zijn momenteel in aanbouw.

Het pand Statensingel 13 is inmiddels verkocht en maakt dus geen onderdeel meer uit van de grex Nutsbedrijven. De opbrengst is meegenomen in de grexcijfers.

## 2. Het Landbouwbelang

Zoals ook in voorgaande jaren aangegeven is, blijft de locatie Landbouwbelang een toplocatie bij uitstek, geschikt om de complementaire mogelijkheden van Belvédère uit te nutten.

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 m<sup>2</sup> groot.

### *Ontwikkelingen Landbouwbelang*

Wij zien een toenemende belangstelling vanuit de markt voor deze locatie. Er zijn contacten met enkele private partijen over mogelijke planconcepten en bijzondere programmapunten. Deze contacten verkeren in een pril stadium zodat wij daarover niet meer kunnen melden. Zodra wij meer zekerheid kunnen bieden over haalbare planconcepten zullen wij u op de hoogte stellen.

De conclusie lijkt gerechtvaardigd dat het herontwikkelingstraject binnen afzienbare tijd binnen handbereik komt nu de interesse vanuit de markt voor deze locatie lijkt toe te nemen.

Ervan uitgaande dat een herontwikkeling niet zal plaatsvinden binnen het huidige bestemmingsplan, zal te zijner tijd een bestemmingsplanwijziging aan de orde zijn. In hoofdstuk 1.3.2 is reeds gemeld dat een bestemmingsplanwijziging niet zonder meer kan worden doorgevoerd maar zwaar getoetst zal worden aan beleidskaders zoals de 'Ladder van duurzame verstedelijking', het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en lokale beleidskaders op het vlak van programmering.

## 3. Deellocatie Sphinx Zuid

In het plandeel Sphinx Zuid is met name woningbouw voorzien. Hiertoe worden met diverse marktpartijen oriënterende gesprekken gevoerd. Ook worden initiatieven in het kader van particulier opdrachtgeverschap onderzocht. Sphinx Zuid wordt gedeeltelijk ook ingezet als parkeerfunctie. In het kader van de aanpak van de Noorderbrug hebben wij met Sappi overeenstemming bereikt over gebruik als alternatief voor de parkeerplaatsen van Sappi onder de Noorderbrug, die komen te vervallen als gevolg van de wegwerkzaamheden aldaar.

Voordat wij verder kunnen gaan met het committeren van de potentiële investeerders die zich nu aandienen stellen wij voor om de geraamde grondprijzen van de woningen op Sphinx Zuid naar beneden bij te stellen. Een goede graadmeter voor de nieuwe prijsstelling vormen de vastgestelde grondprijzen van de naastgelegen locatie Lindenkruis (Nutsterrein) die momenteel succesvol in de markt wordt gezet. Dat betekent niet dat de grondprijzen meteen naar beneden worden bijgesteld maar dat er een nieuw financieel kader ontstaat om een marktproduct te ontwikkelen dat wel afzetbaar is. De uiteindelijke grondprijs wordt in het kader van de planontwikkeling onafhankelijk en objectief residueel bepaald en wordt vertaald naar grex 2017.





Als gevolg van het verlagen van de grondprijzen in de grex neemt de geprognosticeerde onrendabele top toe. Als de uiteindelijke verkoopprijzen zijn vastgesteld kan het definitieve effect op de grex worden bepaald.

#### 4. Deellocatie Sphinx Noord

In het document "Het Antwoord van de Sphinx" is het belang van deze locatie voor het Belvédère gebied beschreven. Het definitief ontwerp cascoherstel Eiffel is nagenoeg gereed. De aanbesteding van het cascoherstel is in voorbereiding. In december 2015 is een samenwerkings- en erfpachtovereenkomst gesloten met The Student Hotel.

Aan de voorzijde van het Eiffelcomplex is de Pathé-bioscoop gevestigd.

De herinrichting van de openbare ruimte in en rond het Eiffelcomplex, de Boschstraat richting stad, het gebied rondom de Timmerfabriek en het Bassin is deels uitgevoerd en deels in voorbereiding.

#### ***Grex Belvédère 2 Frontenpark***

##### *Omschrijving*

Het Frontenpark wordt begrensd door de nieuwe aanlanding van de Noorderbrug aan de noordzijde, de Frontensingel en de Timmerfabriek aan de zuidzijde en Sappi aan de oostzijde. Ook het voormalige Radiumcomplex rond de schoorsteen maakt hier onderdeel van uit. De hoge Fronten maken weliswaar qua gebied onderdeel uit van het Frontenpark maar inhoudelijk en financieel staat dit los van de grex.

##### *Korte inhoud*

Bij de eerste grex in 2013 hebben wij het uitgangspunt geformuleerd dat wij - bij wijze van stip op de horizon - een eindbeeld schetsen voor het Frontenpark met de wetenschap dat de weg ernaar toe via een geleidelijke transformatie zal plaatsvinden, mede gerelateerd aan de ruimtelijke ingrepen rondom de Noorderbrug, de revitalisering van het bedrijventerrein Bosscherveld, de uitvoering van de natuurcompensatiemaatregelen en de financiële mogelijkheden.

Het Frontenpark wordt gefaseerd gerealiseerd naarmate budgetten beschikbaar komen en/of (ingeval van gebouwelijke situaties) als er sluitende exploitaties zijn te realiseren.

Fasen 1 en 2 zijn meer gericht op de aanpak van de basis en de structuur van het park.

Met fase 3 wordt de weg ingeslagen om het park een plek te geven in de totale gebiedsontwikkeling en in de stad voor de gebruikers, de inwoners en bezoekers van de stad.

Fase 3 is onder andere gericht op het maken van verbindingen van en naar het Frontenpark en in het Frontenpark, op het maken van voorzieningen voor de gebruikers/bezoekers in het park en op het maken van voorzieningen in/aan de gebouwen in het park. Fase 3 vormt daarmee een logisch vervolg op fase 1 en 2.

De kosten voor de plannen voor fase 3 van het Frontenpark zijn geraamd op € 1,5 mio en behelzen:

- het aanpassen van het voorzieningenniveau van de gashouder
- verbouwen van de laatste etage van het LAB-gebouw
- herstelplan schoorsteen
- voorzieningen evenemententerrein
- bereikbaarheid en inrichting park

#### ***Grex Belvédère 3 Bedrijventerrein Bosscherveld inclusief de aanpak van de Noorderbrug***

Grex Belvédère 3 staat in het teken van de aanpak van de Noorderbrug met de aanpassingen in West, de PDV-ontwikkeling en de revitalisering van het bedrijventerrein Bosscherveld.

In 2015 is de aanbesteding van de Noorderbrug gevoerd en is in juli het werk gegund aan Strukton. Inzake de PDV ontwikkelingen kan worden gemeld dat de Gammabouwmakkt inmiddels is gerealiseerd en de verkooponderhandelingen met Praxis zijn afgerond. Op het bedrijfsterrein Rondeel zal



het milieupark worden gerealiseerd.

Momenteel wordt de vestiging van een PDV-fase 2 onderzocht. Voor deze deelfase wordt dan een nieuw bestemmingsplan gemaakt, rekening houdende met de opgerekte branchering en wordt een operationeel plan gemaakt (verwerving/onteigening, verkaveling, inrichtingsplan, grondexploitatie, toewijzing en verkoop). Bij dat nieuwe bestemmingsplan worden ook de resterende gronden van fase 1 betrokken omdat wij ook daarvoor een bredere branchering voorzien conform het advies van BRO.

### Grondexploitatie 2016

Reeds in 2013 is aangegeven dat het Belvédère project zich niet leent voor een traditionele grex. Vanwege de lange looptijd, het huidige economische gesternte, forse bewegingen in de markt en de sterke wisselwerking tussen het project en stadsbrede ontwikkelingen en afwegingen, zal de grex meer dan bij welk project ook een sterk dynamisch karakter hebben. Dit legt een extra accent op risicobeheersing en een sterke bestuurlijk-politieke sturing. De grex wordt jaarlijks geactualiseerd en naar de stand van dat moment ter vaststelling aangeboden aan de raad. Daarmee biedt de grex de basis voor het college om verder te kunnen handelen.

De grex Belvédère 2015 (inclusief de aanpassing hoofdinfrastructuur Noorderbrug c.a. en inclusief terrein Nutsbedrijven) is door de gemeenteraad op 9 juni 2015 vastgesteld. Deze grex sloot met een geprognosticeerde onrendabele top van € 64,4 mln.

De grex 2016 sluit een geprognosticeerde onrendabele top van € 78,3 mln.

De stijging van de geprognosticeerde onrendabele top wordt met name veroorzaakt door een aanpassing van de grondprijzen in het plandeel Sphinx-Zuid.

Er is en wordt gewerkt aan een aantal oplossingsrichtingen om de grex verder beheersbaar te maken. Wij richten daarbij onze aandacht op tempoversnelling, mogelijke aanbestedingsvoordelen in de huidige marktsituatie, verhoging van parkeeropbrengsten, intensivering acquisitie op binnenhalen van nieuwe programma's, subsidiewerving, optimalisatie van de financiering etc. De mogelijke effecten van deze draaiknoppen leggen we in juni 2016 aan de raad voor.

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

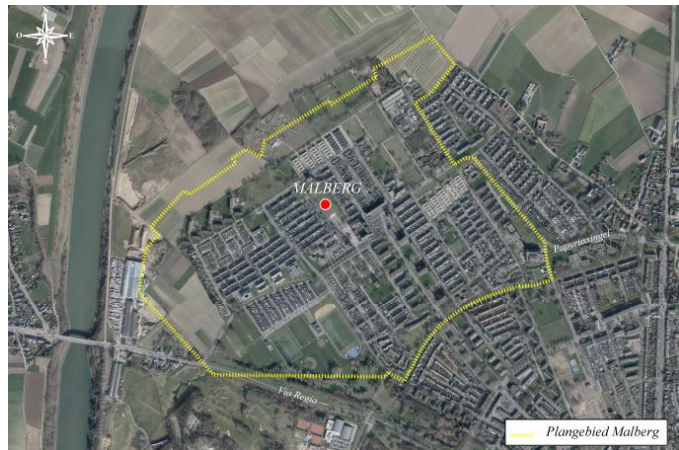
### Samenvatting

| Omschrijving     | Boekwaarde<br>31.12.2015 | Nog te Maken Kosten | Nog te Ontvangen Opbrengsten | Reëel Scenario Risico | Resultaat (CW) | Worst case Scenario | Best case scenario |
|------------------|--------------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------|----------------|---------------------|--------------------|
| <b>Belvédère</b> | 46,4 mln.                | 234,9 mln.          | 203,0 mln.                   | PM                    | 68,9mln.       | PM                  | PM                 |

### 6.3.2 GEM MALBERG

#### Korte beschrijving

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



#### Actualisatie 2015

In 2015 is gestart met het formele liquidatietraject. Per 31 december 2015 zijn zowel de Exploitatiemaatschappij Malberg CV en de Beheermaatschappij Malberg BV geliquideerd.

### 6.3.3 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 oveengebied en een deel van wat nu nog de groeve is, wordt samengevoegd tot de transformatiezone/overgangszone. Hierin worden lichtere industrie en recreatieve voorzieningen tot stand gebracht. Deze bedrijvigheid dient opbrengsten te genereren die ingezet kunnen worden voor de verdere ontwikkeling van de groeve. In de groeve, die beheerd gaat worden door Natuurmonumenten, worden recreatieve voorzieningen gerealiseerd (een natuurzwemwater, toegangswegen en –trappen enz.), zie ook paragraaf 5.3.12.1 ENCI Transformatiezone.



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



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

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

De provincie, de Enci en de gemeente hebben ieder € 250.000 gestort in de stichting als bijdrage aan een werkkapitaal. De bijdrage is gedaan in de vorm van een rentedragende lening. De stichting wordt eigenaar van de overgangszone en zal verantwoordelijk zijn voor de grondexploitatie (aanleg voorzieningen bedrijventerrein, aanleg recreatieve voorzieningen, uitgifte bedrijfskavels) ervan. Bij de vaststelling van het plan van Transformatie in 2010 (zie paragraaf 5.3.12.1) is wel een globale kostenindicatie opgesteld, maar deze is tot heden nog niet verder uitgewerkt of geactualiseerd. De risico's van deze grondexploitatie zijn daardoor nu ook nog niet in beeld gebracht. Wel is binnen de gemeente afgesproken dat de gemeentelijk vertegenwoordiger slechts akkoord kan gaan met besluiten van de stichting waarvan de financiële gevolgen niet uitstijgen boven de aanwezige liquiditeiten. Daarnaast zijn er nog afgeleide risico's die voor de gemeente van belang kunnen zijn.

### Actualisatie 2015

In 2015 is de trap nabij de Luikerweg gerealiseerd en opgeleverd. In 2016 zal een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht worden, gebruik makend van de mogelijkheden van de crisis en herstelwet. In 2016 zal Enci de 38+ zone van de overgangszone bouwrijp opleveren. Vervolgens en na overdracht, zal de stichting starten met het exploitabel maken van deze zone. De kosten voor het bouwrijp maken komen ten laste van de Enci, conform afspraken in het Plan van Transformatie.

### Toprisico's

| # | Omschrijving risico  |
|---|--|
| 1 | uitgifte risico  |
| 2 | Geen overeenstemming over het in te dienen ontwerp-bestemmingsplan |

Het reële risico voor de gebiedsontwikkeling ENCI op basis van de risicoanalyse bedraagt voor de gemeente momenteel € 166.500.

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

## 6.4 Resultaten en conclusies

| Omschrijving | Boekwaarde<br>31.12.2015 | Nog te<br>Maken<br>Kosten | Nog te<br>Ontvangen<br>Opbrengsten | Reëel<br>Scenario<br>Risico | Resultaat reële<br>scenario (CW) |
|--------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Belvédère    | 46,4 mln.                | 234,9 mln.                | 203,0 mln.                         | PM                          | -68,9 mln.                       |
| GEM Malberg  | 0                        | 0                         | 0                                  | 0                           | 0                                |
| SOME         | -19.899                  | PM                        | PM                                 | 166.500                     | PM                               |

De grex Belvédère 2015 (inclusief de aanpassing hoofdinfrastructuur Noorderbrug c.a. en inclusief terrein Nutsbedrijven) is door de gemeenteraad op 9 juni 2015 vastgesteld. Deze grex sloot met een geprognosticeerde onrendabele top van € 64,4 mln op eindwaarde, dit is € 56,3 mln contante waarde 01.01.2015.

De grex 2016 sluit met een geprognosticeerde onrendabele top van € 78,3 mln op eindwaarde, dit is € 68,9 mln contante waarde 01.01.2016.





De stijging van de geprognosticeerde onrendabele top wordt met name veroorzaakt door een aanpassing van de grondprijzen in het plandeel Sphinx-Zuid.

Er is en wordt gewerkt aan een aantal oplossingsrichtingen om de grex verder beheersbaar te maken. Wij richten daarbij onze aandacht op tempoversnelling, mogelijke aanbestedingsvoordelen in de huidige marktsituatie, verhoging van parkeeropbrengsten, intensivering acquisitie op binnenhalen van nieuwe programma's, subsidiewerving, optimalisatie van de financiering etc. De mogelijke effecten van deze draaiknoppen leggen we in juni 2016 aan de raad voor.

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

De benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Belvédère is gelijk aan het resultaat van het reële scenario van de MPG 2015 en bedraagt een tekort van € 68,9 mln.

In verband met liquidatie per ultimo 2015 van de GEM Malberg, is voor deze deelneming de benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente nihil.

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 € 166.500. De totaal benodigde weerstandscapaciteit voor de gemeente met betrekking tot de deelnemingen bedraagt € 69.066.500 + PM.



## 7. VASTGOEDPORTEFEUILLE

### 7.1 Inleiding

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

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

De totale gemeentelijke vastgoedportefeuille (exclusief tijdelijk beheer van verworven gebouwen en gronden en objecten ten behoeve van de bouwgrondexploitatie) heeft per 01.01.2016 een boekwaarde van € 178 mln.<sup>3</sup>. De portefeuille bestaat onder andere uit 18 woningen, 46 kantoor- en bedrijfsruimten, 10 gebouwen ten behoeve van de eigen huisvesting, 8 winkels, 78 schoolgebouwen (incl. binnensportaccommodaties/gymnastiekzalen), 37 sociaal / culturele en maatschappelijke voorzieningen, 41 sportobjecten (totaal 238 bebouwde objecten) en circa 945 onbebouwde objecten (erfpacht, pacht, ingebruikgevingen) waarvan 9 parkeergarages.<sup>4</sup>

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

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

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

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

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

In deze Meerjarenprognose zijn een aantal parameters voor de BOG-portefeuille (paragraaf 7.4) gedefinieerd ter doorrekening van de scenario's. Voor de onderwijs- en sportportefeuille zijn deze parame-

---

<sup>3</sup> Bron: jaarrekening 2015

<sup>4</sup> Bron: Horizon d.d. 4 januari 2016



ters voor 2015 nog niet gedefinieerd. Het voornemen is dit voor het eerst te doen bij de doorrekening van de scenario's voor de MPG 2016.

Nieuw in de MPG 2015 is de paragraaf 7.7 Herontwikkelingspanden. Hierin is een korte omschrijving gegeven van enkele panden uit de Vastgoedportefeuille met een concrete majeure herontwikkelingsopgave. Het betreft de panden:

- Francois de Veyestraat 4-6
- Capucijnenstraat 43 – 45
- Tongerseweg 135

## 7.2 Onderwijshuisvesting (primair, voortgezet en speciaal)

### Algemeen

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

Van de portefeuille onderwijshuisvesting (inclusief gymzalen) bedraagt per 01.01.2016 de boekwaarde € 65,9 mln. Het betreft in totaal 78 objecten incl. de bijbehorende gymnastieklokalen.

### Risico's

In eerste week maart 2016 heeft de risicoanalyse van de deelportefeuille onderwijs plaatsgevonden met peildatum 01.01.2016. 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 risicoservering te kwantificeren. Toch is het op basis van het op 5 januari 2016 vastgestelde Integraal Huisvestingsplan Kindcentra Maastricht 2015-2025 mogelijk een meer realistische inschatting te maken dan voorgaande jaren. Ook is er een inschatting gemaakt van een worst case, best case en een reëel scenario. Wel zijn er kwalitatief een aantal generieke risico's benoemd te weten:

#### ***Gevolgen vergrijzing/ontgroening van de bevolking.***

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

##### *Basisonderwijs:*

Vanwege de vergrijzing is het aantal leerlingen binnen het basisonderwijs in de laatste jaren aanmerkelijk gedaald. Van 8.616 leerlingen in 2005 naar 6.788 in oktober 2014. Een daling van 21% 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 2015-2025 is vastgesteld. Er is sprake van een gedeelde lange termijn visie op het basisonderwijs en aanpalende kindfuncties (peuterspeelzaalwerk en kinderopvang) en een hierbij passende huisvesting.

Dit strategische plan moet anticiperen op komende ontwikkelingen en zorgen voor een toekomstbestendig onderwijs in Maastricht.



Het plan geldt als een beleidsdocument voor gemeente, schoolbesturen en kindpartners, en is een vervanging van het uit 2005 daterende spreidingsplan voor basisonderwijs.

Het Integraal Huisvestingsplan Kindcentra Maastricht heeft een reikwijdte tot 2025, met een eerste uitvoeringsplan voor de periode 2015-2019, dat de eerste prioriteiten aandraagt voor de komende 4 jaar, waarin wordt benoemd hoe de betreffende IKC's concreet vorm krijgen. Schoolbesturen zullen via de formele procedure (verordening) een aanvraag indienen ter realisatie van het IKC. Gestart wordt met het ter beschikking stellen van een voorbereidingskrediet om de omvang, vormgeving, etc van het betreffende IKC verder te onderzoeken en de feitelijke realisatie voor te bereiden.

De intentie van de gemeente is wel om het aantal basisscholen terug te brengen tot 17 à 21 zogenaamde Integrale Kind Centra. Het feit dat er een tweetal grotere schoolbesturen zijn, maakt dit proces 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 m<sup>2</sup> tot grote gebouwen van 2.000 m<sup>2</sup>.

#### *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 zal echter leiden tot een langer vasthouden van leerlingen op de reguliere scholen en daardoor tot een afname van het aantal leerlingen in het speciaal(basis)onderwijs. Een afname van het aantal leerlingen zal vervolgens weer leiden tot een afname van het aantal locaties voor speciaal onderwijs. Gestreefd wordt naar het concentreren van speciaal (basis)onderwijs, mogelijk naar één locatie (expertisepunt). Over een eventuele leegstand in het speciaal en voortgezet speciaal onderwijs kan nog niets worden gezegd omdat er geen duidelijkheid is over de gevolgen van 'Passend Onderwijs'.

#### *Voortgezet onderwijs:*

In het voortgezet onderwijs is het aantal leerlingen in diezelfde periode binnen Maastricht gedaald met 739 leerlingen, een daling die vooral in de laatste 4 jaren heeft plaatsgevonden. De daling in het basis onderwijs zal de komende jaren onverkort merkbaar zijn binnen het voortgezet onderwijs. De daling van het aantal leerlingen maakt dat er minder schoolgebouwen nodig zijn. Wij verwachten niet dat deze trend zich keert. De daling in leerlingenaantallen zal zich blijven voortzetten.

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

#### *Gymnastiekzalen:*

Ook zullen er minder gymnastiekzalen nodig zijn. In de in 2015 vastgestelde "Uitvoeringsnota sport: Toekomstbestendige binnensportaccommodaties" worden voor 2015 en 2016 een 7-tal sportzalen en gymzalen genoemd die voor onderwijs en sport niet langer noodzakelijk zijn. Hiervan is inmiddels een gymzaal (Itteren) verkocht en zal er een worden gesloopt (Heer Petrus Bandenplein) in het kader van de buurtontwikkeling. De betrokken organisatie onderdelen BO Sociaal, Vastgoed en Maastricht Sport hebben samen een protocol afgesproken over de handelwijze bij het afstoten van de binnensportaccommodaties/gymnastiekzalen. Voor de vrijkomende ruimten zal het problematisch zijn om alternatie-





ve invullingen te vinden tegen een kostendekkende huurprijs. Uitgaande van een maximaal risico (leegstand en sloop) bedraagt het risico maximaal € 925.000. Deze post is voor sloopkosten, afboeken boekwaarden en beheerskosten. Bij de MARAP in september 2015 is voor het scenario 'alles slopen' een gedeeltelijke voorziening getroffen.

Het totale risico van de vrijkomende schoolgebouwen op basis van het Uitvoeringsplan 2015-2019 van het Integraal Huisvestingsplan Maastricht en de sportzalen en gymnastiekzalen, wanneer er geen alternatieve invulling wordt gevonden, wordt voor de komende jaren (periode 2016-2021) maximaal geraamd op circa € 12,5 mln, zijnde de huidige boekwaarde van die gebouwen. Dit is dan ook gelijk aan het worst case scenario. Dit bedrag is hoger dan het bedrag van € 11,5 mln risico die in de MPG 2014 was opgenomen. De oorzaak hiervan is dat in het genoemde Integraal Huisvestingsplan enkele andere panden zijn opgenomen die een hogere boekwaarde hebben, dan de panden die in de MPG 2014 waren meegenomen.

Kosten van leegstandsbeheer, eventuele sloopkosten, herontwikkelingskosten, etc. zijn niet meegenomen. Anderzijds weten wij inmiddels uit de ervaringen met de verkoop van het schoolgebouw Tongerseweg 135 (13.000 m<sup>2</sup>) en de stand van zaken bij de gesprekken over de mogelijke verkoop van de zuidvleugel van Leeuwenborgh Opleidingen dat er mogelijkheden op de markt zijn om ook deze moeilijk te herbestemmen gebouwen te verkopen dan wel te verhuren.

In een best case scenario is hierbij uitgegaan van een halvering van het risico tot € 6,25 mln. Het reële scenario zit er tussenin en bedraagt het risico van de gevolgen van vergrijzing / ontgroening van de bevolking € 9,4 mln.

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

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

### ***Gevolgen gewijzigde wet- en regelgeving.***

Op het gebied van onderwijshuisvesting hebben er in 2015 grote veranderingen plaatsgevonden. Het budget wordt de komende jaren flink gekort. Het gaat om twee grote veranderingen met grote gevolgen voor schoolbesturen en gemeenten.

1. De eerste verandering betreft de overheveling van € 256 miljoen uit het Gemeentefonds (=gemeente) naar lumpsum funderend onderwijs (=schoolbesturen) zonder overheveling van taken.
2. De tweede grote verandering betreft de overheveling buitenonderhoud en aanpassingen van gemeenten naar schoolbesturen en een uit name uit het Gemeentefonds van € 158 miljoen. Op 1 jan. 2015 is er een wetswijziging onderwijshuisvesting in werking getreden, waarbij de verantwoordelijkheid voor het buitenonderhoud en aanpassingen Primair Onderwijs is overgegaan van gemeenten naar schoolbesturen. De gemeente blijft wel verantwoordelijk voor o.a. uitbreiding, nieuwbouw en herstel constructiefouten. Hoewel het uitgangspunt van het ministerie is dat er een "koude" overdracht zal plaatsvinden (geen overgangsregeling), blijkt uit de landelijke publicaties dat schoolbesturen steeds meer een beroep op gemeentebesturen gaan doen om aanvullende bekostiging. De gemeente Maastricht heeft met de schoolbesturen afgesproken dat de schoolbesturen te allen tijde verantwoordelijk zijn om als "goed huisvader" het onderhoud van de gebouwen op peil te houden. Voor het onderhoudsniveau van de schoolgebouwen wordt bij teruglevering aan de gemeente de wettelijke ondergrens aangehouden. Het risico is voornamelijk opgenomen als PM.



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

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

Het feit dat de gemeente niet over een MJOP beschikt voor de schoolgebouwen is mede ingegeven door het feit dat de schoolgebouwen juridisch eigendom zijn van de schoolbesturen en bij het onttrekken aan de onderwijsbestemming het gebouw in een goede staat van onderhoud aan de gemeente wordt teruggegeven.

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

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

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

Voor het jaar 2016 zou er voor spoedaanvragen en calamiteiten een bedrag van ca. € 200.000 beschikbaar moeten zijn. Voor de volgende jaren wordt geadviseerd om jaarlijks € 250.000 op te nemen en dit na enkele jaren te evalueren.

**Gevolgen leegstand** Huuropbrengsten van leegstaande lokalen 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 huurafdracht 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. Gemeente hoeft vanaf 1 jan. 2015 geen onderhoud te vergoeden aan de schoolbesturen.

De gemeente heeft onderzoek laten doen naar een marktconforme huurprijs voor de verhuur aan kinderopvangorganisaties in schoolgebouwen. Deze marktconforme huurprijs bedraagt € 76,00 per m2 per jaar (wordt jaarlijks geïndexeerd). Bij investeringen bij (ver)nieuwbouw in/bij een Kindcentra waarbij meerdere voorzieningen worden samengevoegd, kan het voorkomen dat de gemeente moet investeren om huisvesting te realiseren voor kinderopvang, omdat in de concentratie zoveel mogelijk leegstand is weggewerkt. 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 € 76,00 per m2 in de investering



Voor voormalige schoolgebouwen die in zijn geheel aan de onderwijsbestemming zijn onttrokken, heeft in 2015 een onderhoudsinspectie plaatsgevonden die ertoe heeft geleid dat er nu ook voor deze objecten een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) bestaat. De jaarlijkse reservering voor het reguliere onderhoud wordt toegevoegd aan het Onderhoudsfonds van de BOG-portefeuille. Het risico van de gevolgen leegstand wordt ingeschat op € 100.000 per jaar; dit zijn de exploitatiekosten en beheerskosten

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

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

De jaarlijkse kapitaallasten van risico 1 en 4 zijn voorzien in de begroting, waardoor bij leegstand van onderwijsgebouwen de restant boekwaarde kan worden afgeboekt. Het resterende risico van het reële scenario voor onderwijshuisvesting wordt daarmee ingeschat op basis van de huidige analyse: PM + jaarlijks € 350.000. Het risico wordt volledig meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 7.8).

### 7.3. Sportaccommodaties

#### Algemeen

Van de portefeuille sportaccommodaties bedraagt per 01.01.2016 de boekwaarde € 2.047.590. In 2015 zijn alle boekwaarden van sportaccommodaties overgeheveld naar Maastricht Sport, met uitzondering van het Geusseltstadion. De boekwaarde van € 2.047.590 is dan ook de boekwaarde per 01.01.2016 van het Geusseltstadion. Er zijn geen afspraken gemaakt hoe om te gaan met de restantboekwaarden op het moment dat de 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.

In de sportaccommodaties kan onderscheid worden gemaakt in:

- buitensportaccommodaties;
- binnensportaccommodaties;
- Geusseltbad;

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

#### Risico's

In het eerste kwartaal van 2016 heeft de risicoanalyse van de portefeuille sport plaatsgevonden met peildatum 01.01.2016.

#### *Buitensport:*

De totale bruto vloeroppervlakte van het bebouwde deel van de buitensportaccommodaties bedraagt ca.3.932 m<sup>2</sup>. Daarnaast is er nog een aanzienlijke oppervlakte aan sportvelden (voetbal- en hockeyvelden) maar ook tennisbanen, jeu de boules, skibaan, etc. beschikbaar met een totale oppervlakte



van ca. 593.000 m<sup>2</sup> Naast de eigendommen van de gemeente zijn diverse kleed/clubgebouwen eigendom van de verenigingen en staan op gemeentelijke erfpachtgrond.

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

#### *Binnensport:*

Nieuwe besluitvorming omtrent de exploitatie van de binnensportaccommodaties wordt opgenomen in de Kaderbrief 2016.

#### *Geusseltbad:*

In het kader van de evaluatie van het Geusseltbad hebben er nieuwe onderhoudsinspecties plaatsgevonden die ertoe hebben geleid dat het eigenarenonderhoud, mits akkoord via Kaderbrief en Gemeentebegroting 2017, wordt verhoogd naar € 321.000 in 2016. Het risico van het niet verhogen van het onderhoudsbudget bedraagt € 129.000.

#### **Gevolgen leegstand.**

In de Sportnota 2020 is bepaald dat de ambitie van het spreidingsbeleid uit 2008 overeind blijft maar dat de uitvoering afhankelijk wordt gesteld van de mogelijkheden en initiatieven die zich aandienen. Het accent van de Sportnota ligt vooral op de breedtesport. Doel is een hogere bezettingsgraad van de gemeentelijke sportaccommodaties. Een te lage bezettingsgraad leidt tot sluiting of herbestemming. De accommodaties worden gezien als een van de pijlers voor het realiseren van het sportbeleid. Er worden echter geen accommodaties genoemd welke voor sluiting in aanmerking komen. Beleidskeuzes krijgen uiteindelijk hun vertaling in beheer en exploitatie van het sportvastgoed. Thans worden de navolgende buitensportaccommodaties niet gebruikt en wordt gezocht naar een andere invulling: Boschpoort (voorheen voetbalvereniging RKBFC), tennispark Itteren; voormalige voetbalvelden (2 stuks) V.V. Scharn aan de Akersteenweg, voetbalaccommodatie S.V.Heer aan de Demertstraat (deels). Naar verwachting wordt tennispark Itteren in 2016 op een andere wijze ingevuld. Het risico van niet meer in gebruik zijnde velden (incl. calamiteitenonderhoud van de opstallen) wordt geraamd op € 15.000 per jaar per accommodatie / voetbalveld, dus samen € 75.000 per jaar. Het risico van de restantboekwaarden van vrijkomende accommodaties wordt vooralsnog PM geraamd.

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

| Omschrijving risico  | Risico in €    |
|--|----------------|
| 1 Beleidsmatig risico Sportnota 2020                               | PM             |
| 2 Geen andere invulling vrijkomende sportaccommodaties per jaar    | € 75.000+PM    |
| 3 Beheerskosten buitensport jaarlijks                              | € 38.000       |
| 4 Noodzakelijk onderhoud binnensportaccommodaties jaarlijks tekort | € 173.124 + PM |
| 5 Jaarlijks tekort reservering onderhoud zwembad De Geusselt       | € 129.000      |

Totaal risico sportaccommodaties: jaarlijks € 415.124 + PM. Het risico wordt volledig meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit (zie paragraaf 7.8).





## 7.4 Bebouwd onroerend goed (BOG)

### 7.4.1 INLEIDING

Per 1 januari 2016 bedraagt de totale bruto vloeroppervlakte van de BOG-portefeuille circa 225.400 m<sup>2</sup> BVO. De totale boekwaarde bedraagt € 87 mln.

Uitgangspunt voor de vastgoedexploitatie is dat de BOG-portefeuille als geheel minimaal kostendekkend is (Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012). Primair wordt getracht op objectniveau kostendekkendheid te realiseren. Om kostendekkendheid van de sociaal-maatschappelijke en culturele panden te bereiken, wordt vanaf 2013 jaarlijks een bijdrage uit de algemene middelen verleend van € 673.881 (prijspeil 01.01.2016, conform Programmabegroting 2016 - 2017). Indien dit niet afdoende is, wordt er gestreefd om zo veel mogelijk verlieslijdende objecten af te stoten (te verkopen). De dan nog resterende tekorten komen ten laste van de gemeentebrede algemene reserve.

De peildatum voor de doorrekening is 01.01.2016. De doorrekening is gebaseerd op basis van de BOG-portefeuille zoals deze op 01.01.2016 is opgebouwd. In de doorrekening is geen rekening gehouden met tussentijdse verkopen (of aankopen) van panden. De beschouwingperiode is vanaf 2015 tot en met 2020.

### 7.4.2 TOELICHTING EN DOORREKENING PARAMETERS

Voor de BOG-portefeuille zijn een aantal parameters gedefinieerd, waarvan een drietal parameters zijn gehanteerd voor de doorrekening van de drie scenario's, waarbij het reële scenario de geactualiseerde BOG-portefeuille omvat zoals is opgenomen in de jaarrekening 2015. In deze subparagraaf worden de parameters nader toegelicht evenals de resultaten van de scenariodoorrekeningen.

#### 7.4.1.1 Leegstand

De leegstand wordt gedefinieerd als het aantal m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (BVO) dat niet verhuurd is. Vanuit financieel oogpunt wordt leegstand aangemerkt als huurderiving ofwel het verschil tussen de potentiële bruto huuropbrengsten en de werkelijke gerealiseerde netto huuropbrengsten. De leegstand voor dit deel van de portefeuille wordt weergegeven in percentage van de maximaal te realiseren huuropbrengst (bruto huuropbrengst). Op basis van de jaarrekening 2015 bedraagt dit percentage per 31.12.2015 8% (dit is het reële scenario). Bij de jaarrekening 2014 was er nog sprake van een percentage van 9,5%.

Bij een hoogconjunctuur zou de frictieleegstand ongeveer 2% bedragen. Dit percentage van 2% is ook meegenomen in de kostprijs- huurberekeningen die worden gehanteerd voor de berekening van business cases. De verwachting in 2015 was dat het leegstandspercentage zou toenemen omdat het aantal huuropzeggingen hoger zou zijn dan het aantal nieuwe verhuringen. Hierdoor was in 2015 het leegstandspercentage zekerheidshalve vastgesteld op 11%.

In werkelijkheid bleek het daadwerkelijke percentage lager uit te vallen, 8 % in plaats van 9,5%. Van daar dat voor de doorrekening van het reële scenario het leegstandspercentage vanaf 2016 eveneens is gesteld op 8%. Voor het worst case en best case scenario is doorgerekend met percentages van 15% en 2% leegstand.

Leegstand / huurderiving per scenario:



|   | 2015 o.b.v.<br>Jaarrekening | 2016      | 2017       |
|---|-----------------------------|-----------|------------|
| <b>Maximaal te realiseren huuropbrengst:<br/>(2015 evj o.b.v. 8% leegstand)</b> | 11.033.023                  | 9.940.395 | 10.041.816 |
| <b>Reële scenario:</b>  |                             |           |            |
| <b>Huurderving o.b.v. 8% in 2015 en verder</b>                                  | 879.529                     | 792.000   | 799.920    |
| <b>Worst case scenario:</b>   |                             |           |            |
| <b>Huurderving o.b.v. 15% leegstand</b>   | n.v.t.                      | 1.491.059 | 1.506.272  |
| <b>Best case scenario:</b>  |                             |           |            |
| <b>Huurderving o.b.v. 2% leegstand</b>  | n.v.t.                      | 198.808   | 200.836    |

De huurderving is vanaf de MPG 2015 geïndexeerd er van uitgaande dat de huuropbrengst ook geïndexeerd zou worden. Door het verlagen van de rente per 01.01.2016 wordt de huurderving vanaf 2016 lager, zie ook paragraaf 7.4.1.2.

#### 7.4.1.2 Rente

Het rentepercentage bedroeg tot en met 2015 standaard 5,8%. Voor enkele objecten, Randwycksingel 22 en Ankerkade 275, werd een afwijkend rentepercentage afgesproken (in beide gevallen 5%). In 2016 is het nieuwe rentepercentage 3,5 % voor alle objecten. In het reële scenario is dit nieuwe rentepercentage aangehouden. In het worst case scenario is voor alle objecten gerekend met 7% en in het best case scenario met 3,5% voor alle objecten (de verwachting is dat het rentepercentage voor Vastgoed niet nog lager zal zijn). Het verlagen van het rentepercentage betekent weliswaar een afname van de kapitaallasten maar de gevolgen van de renteverlaging voor de Vastgoedportefeuille zijn beperkt, aangezien de verlaging alleen geldt voor nieuwe activeringen na 01.01.2016 en enkel wanneer het object verhuurd wordt aan externen. Voor interne verhuring wordt het effect van de renteverlaging doorgegeven aan de afnemer (dus verdiscontering in de huurprijs). Voor alle lopende externe verhuringen van voor 01.01.2016, geldt een extra afdracht naar de Algemene Middelen ad € 100.000. Dit bedrag wordt in het AD saldo met de AD verrekend (zie ook afname AD saldo bij 7.4.3. resultaten). Hierdoor is er per saldo geen voordeel in de exploitatie van het reële scenario. De gevolgen voor de volgende jaren zal met name te zien zijn in een lagere huuropbrengst voor de gemeentelijke panden.

#### 7.4.1.3 Indexering

Voor de prijsindex van de materiële kosten en opbrengsten is conform Programmabegroting 2016 bij het reële scenario uitgegaan van 1%. Voor 2015 bedraagt deze nog 1,50%<sup>5</sup>. Voor de doorrekening tot en met 2019 is in het reële scenario 1% als percentage aangehouden. Niet alle kosten worden geïndexeerd. Zo worden de jaarlijkse kapitaallasten bepaald op basis van een annuïteit, waardoor deze lasten jaarlijks gelijk blijven (voor nadere toelichting annuïteit zie ook paragraaf 7.4.2.5). De kapitaallasten bedragen circa 60% van de totale lasten van de portefeuille. Als gevolg daarvan werkt de indexering sterker door in de opbrengsten (huurverhoging), dan in de kosten.

Voor het worst case scenario is gerekend met een indexeringspercentage van 0,75%. Voor de doorrekening van het best case scenario is een percentage van 1,25% aangehouden.

#### 7.4.1.4 Afwaarderen

Gezien de huidige economische situatie van dalende marktprijzen in het vastgoed is het noodzaak dat de bestaande boekwaarde de marktwaarde niet moet overstijgen. Dit gegeven heeft erin geresulteerd

<sup>5</sup> Bron: Programmabegroting 2015 gemeente Maastricht



dat in 2012 tot en met 2014 reeds voor € 9.159.000 is afgewaardeerd op de boekwaarde van de vastgoedobjecten.

In 2015 heeft er nog een afwaardering plaatsgevonden van Francois de Veyestraat 4-6 van € 580.000. Dit in verband met de voorgenomen verkoop aan het Centraal Orgaan Asielzoekers. De boekwaarde van dit object is door de afboeking nu gelijk aan de marktwaarde.

De afwaardering van de boekwaarde van Francois de Veyestraat 4-6 heeft een voordelig effect op de kapitaallasten van € 33.640 bij een rentepercentage van 5,8% op jaarbasis. Omdat de rente per 01.01.2016 3,5% bedraagt, is het effect van de afwaardering op de totale kapitaallasten van dit pand per 01.01.2016 € 66.300 per jaar.

#### **7.4.2.5 Anders afschrijven**

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

#### **7.4.2.6 WOZ waarde in relatie tot marktwaarde**

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

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

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

Bovenstaand geeft aan dat dit risico voor een aantal objecten reeds (gedeeltelijk) is gekwantificeerd in 2012 - 2015 middels het afwaarderen van de boekwaarde (paragraaf 7.4.2.4). Voor alle overige objecten, die niet zijn afgewaardeerd, is dit risico nog niet inzichtelijk gemaakt en daarom ook nog niet gekwantificeerd. Door dit risico hier expliciet te benoemen, heeft het wel de aandacht.

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

#### **7.4.2.7 Bestuurlijke ambities**

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



#### 7.4.2.8 Beleid

Daarnaast kent de deelportefeuille nog beleidmatige risico's, zoals beleidswijzigingen. Bijvoorbeeld bezuinigingen op subsidieprogramma's en nieuwe initiatieven, welke effect hebben op de vastgoed-exploitatie. Ingrepen in subsidies aan maatschappelijke instellingen kunnen leegstand tot gevolg hebben en daardoor huurderiving en mogelijk boekverliezen. Dit risico is nauwelijks kwantificeerbaar noch beheersbaar, omdat het sterk afhankelijk is van factoren die buiten de invloedssfeer van de vastgoed-beheerder liggen.

#### 7.4.2.9 Verkopen en aankopen

Mogelijke verkopen vanaf 2016 zijn in de doorrekening van de scenario's niet meegenomen. Verkopen kunnen voor de toekomst – vaak is een negatieve exploitatie een reden voor verkoop – een positief effect op het bedrijfsresultaat hebben.

Met inachtneming van het gemeentelijk vastgoedbeleid kan in de toekomst de mogelijkheid bestaan dat (een deel van de) leegkomende objecten onderwijs en binnensport die hun huidige functie verliezen (doordat ze leeg komen te staan), worden overgeheveld naar de BOG-portefeuille. Met de activering van deze objecten is nu geen rekening gehouden. De doorrekening van de scenario's gaat dus uit van een gelijkblijvende portefeuille per 01.01.2016.

### 7.4.3 RESULTATEN SCENARIO'S BOG-PORTEFEUILLE

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

|  | 2015 o.b.v.<br>jaarrekening | 2016              | 2017              | 2018              | 2019              |
|--|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Reële scenario:<br>rente 3,5%, indexering 1%, leegstand 8,0%,                    |                             |                   |                   |                   |                   |
| <b>Bedrijfsresultaat<br/>deelportefeuille</b>                                    | <b>-315.000</b>             | <b>-76.968</b>    | <b>3.891</b>      | <b>64.434</b>     | <b>171.090</b>    |
| Worst case scenario vanaf 2015:<br>rente 7,0%, indexering 0,75%, leegstand 15,0% |                             |                   |                   |                   |                   |
| <b>Bedrijfsresultaat<br/>deelportefeuille</b>                                    | <b>-315.000</b>             | <b>-3.180.192</b> | <b>-3.116.108</b> | <b>-3.070.708</b> | <b>-2.978.275</b> |
| Best case scenario vanaf 2015:<br>rente 3,5%, indexering 1,25%, leegstand 2,0%   |                             |                   |                   |                   |                   |
| <b>Bedrijfsresultaat<br/>deelportefeuille</b>                                    | <b>-315.000</b>             | <b>595.820</b>    | <b>696.152</b>    | <b>776.603</b>    | <b>903.528</b>    |

Er zijn grote verschillen in de prognose voor het resultaat tussen de MPG 2014 en de MPG 2015. Deze worden veroorzaakt doordat er in de MPG 2014 is doorgerekend met mogelijke effecten van anders afschrijven en afwaarderen. Er is in de MPG 2015 gekozen om deze effecten niet mee te nemen in de doorrekening. Het niet meer meenemen van de effecten van de nota anders afschrijven en afwaarderen in de MPG geeft een verschil in het resultaat tussen de MPG 2014 en MPG 2015 van circa € 500.000 negatief.

Zoals blijkt uit de doorrekening van de drie scenario's, wordt bij een gelijkblijvende portefeuille het bedrijfsresultaat de komende jaren steeds positiever. Dit positiever bedrijfsresultaat wordt vanaf 2016 met name veroorzaakt door de indexering: alle lasten en baten worden jaarlijks geïndexeerd, met uitzondering van de kapitaallasten; dit is de grootste kostenpost (over de gehele deelportefeuille be-





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

Wijzigingen op het bedrijfsresultaat als gevolg van mogelijke verkopen (en aankopen) in 2016 e.v., zijn in de doorrekening niet meegenomen, evenals de verkopen in het kader van het actieplan woningen<sup>6</sup>. In de toekomst kan de mogelijkheid bestaan dat (een deel van de) leegkomende objecten onderwijs en binnensport die hun huidige functie verliezen (doordat ze leeg komen te staan), worden overgeheveld naar de deelportefeuille overige objecten vastgoed. Met de activering van deze objecten is in alle drie de scenario's geen rekening gehouden.

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

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

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

Een voorbeeld van dit soort investeringen is een andere indeling voor pand Avenue Ceramique 50 (stadsbibliotheek).

Deze soort investeringen worden mogelijk geactiveerd, waardoor er een nieuwe kapitaallast ontstaat (hoogte kapitaallast is afhankelijk van de afschrijvingstermijn). Een sluitende businesscase is echter een voorwaarde.

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

- € 47.000 per jaar bij een afschrijvingstermijn van 40 jaar;
- € 55.000 per jaar bij een afschrijvingstermijn van 30 jaar;
- € 71.000 per jaar bij een afschrijvingstermijn van 20 jaar.

Eveneens zijn de resultaten per parameter doorgerekend. Per parameters zijn de verschillen ten opzicht van het reële scenario aangegeven voor 2016:

---

<sup>6</sup> in het kader van het actieplan verkopen zijn een twintigtal panden voorgedragen. Bij verkoop van deze panden zal de verkoopopbrengst ten gunste komen van de AD tot een maximum van € 1 mln per jaar (collegebesluit 04.12.2012).



|                        | Reële scenario | Worst / best case scenario | Vershil worst case scenario | Vershil best case scenario |
|------------------------|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| <b>leegstand</b>       | 8 %            | 15% / 2%                   | -775.425                    | 658.868                    |
| <b>Rente</b>           | 3,5%           | 7% / 3,5%                  | -2,3 mln.                   | 0                          |
| <b>indexering</b>      | 1%             | 0,75% / 1,25%              | -13.920                     | 672.788                    |
| <b>Totaal verschil</b> |                |                            | -3,09mln.                   | 1,33 mln.                  |

### Benodigde weerstandscapaciteit

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

In onderstaande tabel zijn de resultaten van deze doorrekening voor 2016 opgenomen (negatief resultaat of effect is een tekort).

| Parameter worst case scenario | Effect in 2016 t.o.v. reële scenario | wegingsfactor | Benodigde weerstandscapaciteit 2016 |
|-------------------------------|--------------------------------------|---------------|-------------------------------------|
| <b>Leegstand</b>              | <b>-775.425</b>                      | <b>75%</b>    | <b>-581.569</b>                     |
| <b>Rente</b>                  | <b>-2.3mln.</b>                      | <b>25%</b>    | <b>-575.000</b>                     |
| <b>Indexering</b>             | <b>-13.920</b>                       | <b>50%</b>    | <b>-6.960</b>                       |
| <b>TOTAAL</b>                 |                                      |               | <b>-1.163.529</b>                   |

De benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2016 bedraagt voor de deelportefeuille BOG €1.163.529

## 7.5 MECC

### Korte beschrijving

MECC staat voor Maastrichts Expositie- en CongresCentrum. Dit vastgoed omvat naast de drie hallen (noord-, zuid en westhal) met entree en cateringruimte, een tweetal parkeergarages (P1 en P5), een expofoyer, een congrescentrum een drietal passages (Forumpassage, Europassage en Maastrichtpassage), een hotel, kantoren en diverse buitenterreinen. De gemeente Maastricht was per 01.01.2015 eigenaar van een deel van dit vastgoed, namelijk van:

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





### **Actualisatie 2015:**

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

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

Het MECC-complex waar de gemeente Maastricht eigenaar van is bedraagt per 01.01.2016 circa 76.496 m<sup>2</sup> BVO. Dit is inclusief de parkeerplaatsen P1 en P3/4 (maar exclusief de buitenterreinen P6, P7 en P8). Annexum is nog eigenaar van een deel van parkeerplaats P4, enkele kantoorpanden nabij het MECC en het hotel. De parkeergarage P5 is nog eigendom van SNS Reaal. De gemeente verhuurt alle MECC onderdelen aan MECC Maastricht BV (hierna MECC). EMM BV huurt vooralsnog de parkeergarage P5 bij SNS Reaal en verhuurt deze parkeergarage vervolgens aan MECC (dus zonder tussenkomst van de gemeente).

De buitenterreinen zijn ingericht als (tijdelijke) parkeerplaatsen. Het vastgoed (de gronden) zijn als potentiële uit te geven locaties (P6 en P0) opgenomen in de bestaande bouwgrondexploitatie Randwyck Noord (zie paragraaf 3.4.2). De parkeeropbrengsten van deze terreinen komen grotendeels ten gunste van MECC en EMM (alleen de parkeeropbrengsten van P0 komen ten gunste van de gemeente).

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

Bij het vaststellen van de aankoop van de overige MECC delen door de gemeenteraad, is bedongen dat de gemeente de komende jaren nog een aanzienlijk bedrag gaat investeren in het MECC complex, zie paragraaf 4.3.5.

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

Omdat er momenteel sprake is van een tijdelijke situatie, is de risicoanalyse van de exploitatie MECC niet geactualiseerd. Wel is er een aparte risicoanalyse opgenomen voor de investeringen, zie paragraaf 4.3.5.

De gemeente is voor 90% aandeelhouder van MECC Maastricht BV. De overige 10% van de aandelen is eigendom van EMM BV, waarvan de gemeente 99,9% aandeelhouder is.

De directe risico's vloeien voort uit de huurrelatie. Daarnaast is de maatschappelijke en economische waarde van MECC groot voor de stad en regio. Risico's in continuïteit reiken dan ook verder dan de benoemde huurrelatie. Het risico bedraagt voor de MPG 2015 PM.

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



## 7.6 Onbebouwd Onroerend Goed (OOG)

De benaming 'onbebouwde terreinen' heeft betrekking op de staat van de terreinen bij aanvang van de exploitatie (verhuur, verpachting, erfpacht) en niet noodzakelijkerwijs op de huidige staat. Nagevoeg alle erfpachterreinen zijn door de erfpachters voorzien van opstallen. De echt nog onbebouwde terreinen zijn te rekenen tot het tijdelijk beheer en zijn eigenlijk nog geen vastgoed (Kadernota Gronden Vastgoedbeleid 2012).

De portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed (hierna te noemen OOG) bestaat uit circa 945 objecten (stand per februari 2016). De boekwaarde bedraagt per 01.01.2016 € 16,45 mln.

| type object                         | aantal | boekwaarde | Jaar opbrengst |
|-------------------------------------|--------|------------|----------------|
| 1 Grond (pacht, gebruik, volkstuin) | 914    | 33.324     | 190.000        |
| 2 Grond (erfpacht)                  | Zie 1  | 14.925.693 | 925.000        |
| 3 Grond tankstations (huur)         | 5      | 1.487.052  | 70.000         |
| 4 Grond (jacht/visrecht)            | 17     | n.v.t.     | 5.000          |
| 5 Parkeergarages                    | 9      | PM         | PM             |

### Risico's

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

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

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

## 7.7 Herontwikkelingspanden

Momenteel zijn er een drietal panden in de Vastgoedportefeuille waar concrete afspraken - middels overeenkomsten - 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 drie panden worden nader toegelicht:

- Francois de Veyestraat 4-6
- Capucijnenstraat 43 – 45
- Tongerseweg 135



### 7.7.1 FRANCOIS DE VEYESTRAAT 4 - 6

Op verzoek van het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) heeft een inventarisatie van gemeentelijk onroerend goed (8.000 – 10.000 m<sup>2</sup> BVO) plaatsgevonden voor de huisvesting van een asielszoekerscentrum (AZC). In 2014 heeft de gemeenteraad besloten dat als voorkeursobject voor de vestiging van een structureel (minimaal 15 jaar) AZC het pand Francois de Veyestaat 4-6 in aanmerking komt. Het betreft de huisvesting van 600 asielzoekers verdeeld over het bestaande, nog aan te passen gebouw (gemeentelijk monument) en te realiseren nieuwbouw ter plekke van de huidige parkeerplaats per september 2017. Ten behoeve van circa 45 parkeerplekken COA vindt ook overdracht plaats van een gedeelte van tegenoverliggend terrein (F. de Veyestraat 9).



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

#### Actuele stand van zaken

Gekoerst wordt op afronding van de exploitatieovereenkomst in maart 2016. Na afronding hiervan en besluitvorming in het college kan de procedure voor bestemmingsplan en saneringsplan starten. Communicatie hierover wordt zorgvuldig voorbereid door gemeente in samenwerking met COA. Afhankelijk van zienswijzen / beroep wordt vaststelling van het bestemmingsplan verwacht in september 2016. Aansluitend dient de procedure WABO doorlopen te worden. De gemeente streeft naar overdracht van grond en opstal voor eind 2016, waarna bouwvoorbereiding en realisatie door COA kan starten. De (globale) planning van COA sluit op september 2017.

#### Risico's

In de afronding van de overeenkomst blijkt dat COA (nog) niet bereid is bindende afspraken te maken over de planning. Dit is op korte termijn noodzakelijk, indien nodig wordt dit bestuurlijk opgepakt. Haalbaarheid van de oplevering in september 2017 hangt onder meer af van de doorlooptijd van planologische procedures, voorspoedige afronding van het ontwerp, verloop van de Europese aanbesteding van de aannemer door COA, beperking van doorlooptijd van bouw(voorbereiding) en het uitblijven van onvoorziene situaties daarin. Uitloop in de planning op één of meer van deze onderdelen heeft direct consequenties voor de opleverdatum en daarmee voor de afspraken omtrent de locatie Overmaze.

| # | Omschrijving risico   |
|---|---|
| 1 | hoge apparaatskosten (onder meer vanwege intensieve afstemming COA)   |
| 2 | Indien levering doorschuift naar 2017, dan 1 jaar extra kapitaal- en exploitatielasten  |
| 3 | 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) |
| 4 | planning  |

Het reële risico voor het pand Francois de Veyestraat 4-6 wordt per 31.12.2015 ingeschat op € 150.000 + PM. Hiervoor is geen dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het pand.



## 7.7.2 CAPUCIJNENSTRAAT 43 - 45

In 2013 heeft de toenmalige huurder van het voormalige klooster Capucijnenstraat 43 – 45, ook wel genaamd Citycetrum, de huur opgezegd en is het pand aan de gemeente leeg van gebruik opgeleverd. Aansluitend zijn, vanuit leegstandsbeheer op tijdelijke basis, enkele ruimten verhuurd aan ruimtevragers.

Echter vanwege het vrijkomen van het pand, de (negatieve) uitkomst van de haalbaarheidsstudie inzake de herontwikkeling van het pand, de complexiteit van de herontwikkelingskansen van het object en de eerder getoonde belangstelling vanuit de markt, is in 2014 aan de Raad voorgelegd om het pand te gaan verkopen.



Op 27 mei 2014 heeft de Raad aangegeven geen bedenkingen te hebben tegen het principe tot de openbare verkoop, middels een tender, van het pand Capucijnenstraat 43-45. Tevens heeft de Raad, omdat het hier een voor de gemeente een nieuwe verkoopmethode betreft, ingestemd om een deskundige partij in te schakelen die de gemeente zal begeleiden met deze tender.

Het doel van een tender is om op basis van een factorenafweging van zowel geboden prijs als de kwaliteit van een aangeboden plan tot herontwikkeling van een object, het recht van kopen te verlenen (te gunnen). Doordat de prijs niet langer maatgevend is in de onderliggende concurrentie, maar ook de kwaliteit een belangrijke rol inneemt, wordt optimaal gebruik gemaakt van de competitie en creativiteit van de markt.

Deze tenderprocedure is in 2015 opgestart en heeft eind 2015 ertoe geleid er een de winnende inschrijver is, de potentiële koper. Deze zal het pand herontwikkelen tot een binnenstedelijke woon-, zorg- en werkgemeenschap genaamd “Jardins Misericorde”. De verdere uitwerking van de ingebrachte inschrijving moet passen binnen het vigerende bestemmingsplan. De plannen vallen binnen de huidige (maatschappelijke) bestemming en de bieding is onvoorwaardelijk geworden.

### Actuele stand van zaken

Gekoerst wordt op afronding en ondertekening van de koopovereenkomst in maart 2016. Het college zal hiervoor het definitieve besluit tot verkoop dienen te nemen. Na goedkeuring van de koopovereenkomst en definitieve gunning, zal het pand binnen acht weken geleverd worden aan de kopende partij.

### Risico's

| # | Omschrijving risico   |
|---|---|
| 1 | Nog vastleggen afspraken met betrekking tot de toezegging/inspanning van de kopende partij na tekenen koopovereenkomst  |
| 2 | Indien levering niet doorgaat, dan lopen van kapitaal- en exploitatielasten door (circa € 90.000 per jaar). De kans hierop wordt laag ingeschat aangezien de gesprekken met de kopende partij voorspoedig verlopen en zij voornemens zijn zo snel mogelijk af te nemen. |



Het reële risico voor het pand Capucijnenstraat 43 - 45 wordt per 31.12.2015 ingeschat op € 10.000 + PM. Hiervoor is geen dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het pand.

### 7.7.3 TONGERSEWEG 135

In het voormalige klooster gelegen aan de Tongerseweg 135 is tot en met 2014 een school voor voortgezet onderwijs, het Bonnefantencollege gevestigd. Voor deze school is aan de Eenhoornsingel vervangende huisvesting gerealiseerd, waarna de locatie Tongerseweg 135 in augustus 2014 vrij kwam voor eventuele herontwikkeling. Het gehele gebouw, dat een Rijksmonument is, met bijbehorende gronden is inmiddels in volledig eigendom overgedragen aan de gemeente. Begin 2014 heeft het college besloten over te willen gaan tot herontwikkeling en verkoop van de locatie. Met initiatiefnemers zijn geruime tijd de mogelijkheden verkend tot het realiseren van maximaal 257 studenteneenheden met een ontmoetingsplek voor deze studenten. Nieuwbouw is hierbij niet toegestaan. Met dit plan wordt voorzien in een nieuwe financieel draagkrachtige functie voor het monumentale gebouw dat leeg is komen te staan. Gedurende het proces zijn ook de omwonenden van het voormalige Bonnefantencollege regelmatig geïnformeerd en betrokken bij deze ontwikkeling. Medio 2015 is hiertoe een intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers, waarna eind 2015 de koopovereenkomst is gesloten. Voor het realiseren van de herontwikkeling is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.



Met initiatiefnemers zijn geruime tijd de mogelijkheden verkend tot het realiseren van maximaal 257 studenteneenheden met een ontmoetingsplek voor deze studenten. Nieuwbouw is hierbij niet toegestaan. Met dit plan wordt voorzien in een nieuwe financieel draagkrachtige functie voor het monumentale gebouw dat leeg is komen te staan. Gedurende het proces zijn ook de omwonenden van het voormalige Bonnefantencollege regelmatig geïnformeerd en betrokken bij deze ontwikkeling. Medio 2015 is hiertoe een intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers, waarna eind 2015 de koopovereenkomst is gesloten. Voor het realiseren van de herontwikkeling is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

#### Actuele stand van zaken

Op 15 januari 2016 heeft de eigendomsoverdracht kunnen plaatsvinden en sinds 12 februari 2016 ligt het ontwerp-bestemmingsplan Bonnefanten ter inzage. Er is in deze fase nog geen sprake van een concreet bouwplan, de voorbereidingen hiertoe zijn wel gestart. Uiterlijk 1 juni 2016 moet de omgevingsvergunning bij de gemeente door de initiatiefnemer zijn aangevraagd.

#### Risico's

| # | Omschrijving risico   |
|---|---|
| 1 | apparaatskosten gemeente kunnen niet verhaald worden op de initiatiefnemer  |
| 2 | Er wordt geen onherroepelijke omgevingsvergunning verkregen door initiatiefnemer, waardoor object en gronden teruggeleverd worden aan gemeente, waardoor gemeente beheerskosten en exploitatielasten moet betalen |
| 3 | schadeaspecten  |

Het reële risico voor het object Tongerseweg 135 wordt per 31.12.2015 ingeschat op € 150.000 + PM. Hiervoor is geen dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object.



#### 7.7.4 RESULTATEN HERONTWIKKELINGSPANDEN

| # | Pand / object                | Totaal risicobedrag in € |
|---|------------------------------|--------------------------|
| 1 | Francois de Veyestraat 4 – 6 | 150.000 +PM              |
| 2 | Capucijnenstraat 43 - 45     | 10.000 + PM              |
| 3 | Tongerseweg 135              | 150.000 +PM              |

De reële risico-inschatting voor de herontwikkelingspanden bedraagt voor de MPG 2015 € 310.000 + 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 7.8).

### 7.8 Resultaten en conclusies vastgoedportefeuille

#### 7.8.1 PORTEFEUILLE ONDERWIJSHUISVESTING

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

1. Gevolgen vergrijzing / ontgroening van de bevolking, waardoor een teruglopend aantal leerlingen (zowel in primair als voortgezet onderwijs) en het daaraan verbonden afstoten door schoolbesturen van onderwijslocaties. Geraamde risico in een worst case situatie € 12,5 mln. en een best case scenario van € 6,25 mln. Het reële risico is het gemiddelde van het worst en best case scenario en bedraagt € 9,4 mln. De jaarlijkse kapitaallasten van dit risico zijn voorzien in de begroting, waardoor bij leegstand van onderwijsgebouwen de restant boekwaarde kan worden afgeboekt. De kosten van leegstandsbeheer, eventuele sloopkosten, herontwikkelingskosten etc. zijn niet voorzien.
2. Gevolgen van gewijzigde wet en regelgeving waardoor vanaf 2015 flink gekort is op de onderwijsbudgetten. Het geraamde risico is vooralsnog PM vanwege het feit dat nog geen ervaring is opgedaan met de wijze waarop schoolbesturen de afspraken zullen gaan uitleggen over teruglevering van de af te stoten schoolgebouwen aan de gemeente.
3. Gevolgen lokaal beleid. De gemeente Maastricht beschikt niet over een MJOP voor onderwijsgebouwen, waardoor geen jaarlijkse reservering voor onderhoud. Momenteel is asbestsanering een actueel punt. Voor dit soort spoedaanvragen en calamiteiten is geen jaarlijkse reservering gedaan. Verwacht jaarlijks risico is € 250.000 per jaar.
4. Gevolgen leegstand. Het risico wordt ingeschat op € 100.000 per jaar zijnde de exploitatie- en beheerskosten.

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





## 7.8.2 PORTEFEUILLE SPORTACCOMMODATIES

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

1. Beleidsmatig risico Sportnota 2020, waarin het spreidingsbeleid van 2008 overeind blijft, maar waar geen keuzes worden gemaakt ten aanzien van te sluiten sportaccommodaties. Risico is PM.
2. Leegstand naar aanleiding van vrijkomende buitensportaccommodaties waarvoor geen alternatieve invulling kan worden gegenereerd. Dit risico wordt geschat op € 75.000 per jaar.
3. Het risico veranderde economische situatie waarbij leegstand en een ontoereikende reservering groot onderhoud het gevolg van zijn, is voorsnog geraamd op PM.
4. Het risico beheerskosten bij de vernieuwing van de huurovereenkomst buitensportaccommodaties wordt geraamd op jaarlijks € 38.000. Het risico dat de beschikbare middelen bij Maastricht Sport voor de binnensportaccommodaties niet worden aangepast aan de laatste onderhoudsinspectie bedraagt jaarlijks € 173.124. Het risico voor de eigenaarslasten van de nieuwe sporthal Geusselt wordt voorsnog op PM geraamd.
5. Ook ten aanzien van het Geusseltbad is de inschatting dat het jaarlijks beschikbaar budget voor onderhoud niet voldoende is. Voor het Geusseltbad wordt dit risico ingeschat op € 129.000 per jaar.

Het risico voor de portefeuille sportaccommodaties bedraagt PM + jaarlijks € 415.124

## 7.8.3 PORTEFEUILLE BEBOUWD ONROEREND GOED

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

1. Leegstand  
Op basis van het reële scenario bedraagt het huidige leegstandspercentage (per 31.12.2015) van deze portefeuille 8% van de maximaal te realiseren huuropbrengst (bruto huuropbrengst). Dit percentage geeft in 2015 een huurderiving van circa € 880.000.  
. Door het verlagen van de rente per 01.01.2016 wordt de huurderiving, bij gelijkblijvend percentage van 8%, vanaf 2016 lager. In 2016 bedraagt de huurderiving bij gelijkblijvende portefeuille dan circa € 88.000 lager. Voor het worst case en best case scenario is doorgerekend met percentages van 15% en 2% leegstand.  
Een verhoging van het leegstandspercentage van 8% naar 15% heeft een negatieve invloed op het bedrijfsresultaat van € 699.000 in 2016. Een verlaging van 8% naar 2% geeft een verbetering van het bedrijfsresultaat in 2016 van circa. € 593.000.
2. Rente  
De rente in het reële scenario bedraagt tot en met 31.12.2015 5,8% (met uitzondering van Ankerkade 275 en Randwycksingel 22 waar 5% is afgesproken). Vanaf 2016 bedraagt de rente 3,5%. Deze verlaging van de rente betekent een verlaging van de kapitaallasten, maar heeft slechts beperkte gevolgen voor het resultaat. Deze renteverlaging geldt alleen voor nieuwe activeringen vanaf 01.01.2016 en enkel wanneer het object verhuurd wordt aan derden. Voor interne verhuringen wordt het effect van renteverlaging doorgegeven aan de afnemer en voor alle lopende externe verhuringen per 01.01.2016 geldt een extra afdracht aan de AD (circa € 100.000 in 2016). Bij de scenariodoorrekening zijn voor het worst case en best case scenario respectievelijk de 7% en 3,5% aangehouden. Een verhoging van de rente van 3,5% naar 7% heeft in 2016 een negatieve invloed op het bedrijfsresultaat van € 2,3 mln. Bij het best case scenario blijft de rente gelijk aan de rente in het reële scenario.
3. Indexering



De kosten- en opbrengstindexering in het reële scenario bedraagt 1,%. Bij de scenariodoorrekening zijn voor het worst case en best case scenario respectievelijk de 0,75% en 1,25% aangehouden. Een verlaging van de indexering met 0,25% heeft slechts een marginale invloed (circa € 14.000) op het bedrijfsresultaat. Een verhoging van de indexering met 0,25% heeft dezelfde invloed van circa € 14.000.

4. Afwaarderen

In 2012 tot en met 2014 is reeds voor € 9.159.000 afgewaardeerd op de boekwaarde van de vastgoedobjecten. In 2015 heeft nog een afwaardering plaatsgevonden van € 580.000 op de Francois de Veyestraat 4-6. Het voordelig effect op de rentelasten bedraagt € 33.600 per jaar bij een rente van 5,8%. Echter bij een rente van 3,5% per 01.01.2016, bedraagt het effect per jaar € 66.300.

5. Afschrijven

In de MPG 2015 is vooralsnog geen rekening gehouden met anders afschrijven.

6. WOZ waarde in relatie tot marktwaarde

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

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

7. Bestuurlijke ambities en beleid

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

8. Verkopen en aankopen

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

Op basis van de gedefinieerde parameters leegstand, rente en indexering zijn de resultaten van de drie scenario's voor de portefeuille per 01.01.2016:

| Bedrijfsresultaat          | 2015            | 2016              | 2017              | 2018              | 2019              | 2020              |
|----------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Reële scenario</b>      | <b>-315.000</b> | <b>-76.968</b>    | <b>3.891</b>      | <b>64.434</b>     | <b>171.090</b>    | <b>239.909</b>    |
| <b>Worst case scenario</b> | <b>-315.000</b> | <b>-3.180.192</b> | <b>-3.116.108</b> | <b>-3.070.708</b> | <b>-2.978.275</b> | <b>-2.914.199</b> |
| <b>Best case scenario</b>  | <b>-315.000</b> | <b>595.820</b>    | <b>696.152</b>    | <b>776.603</b>    | <b>903.528</b>    | <b>992.983</b>    |

De verschillen in de prognoses ten opzichte van de MPG 2014 zijn circa € 500.000 negatiever. Deze verschillen worden veroorzaakt doordat in de doorrekening MPG 2015 de effecten van anders afschrijven en afwaarderen niet zijn meegenomen.

Nu lijkt een gelijkblijvende BOG-portefeuille, dus zonder extra acties, positief te worden. Dit positief effect wordt nog extra ondersteund door de te nemen maatregelen (afwaarderen, verkopen). Tot slot is voor de BOG portefeuille de benodigde weerstandscapaciteit bepaald. Deze bedraagt voor 2016 € 1.163.529.



#### 7.8.4 MECC

In 2015 heeft de gemeente een aantal deelobjecten van Annexum aangekocht, waardoor de gemeente eigenaar is van nagenoeg het gehele MECC-complex, circa 76.496 m<sup>2</sup> BVO. Begin 2016 wordt een tijdelijke huurovereenkomst met MECC Maastricht B.V. gesloten. De gemeente is voornemens de komende jaren aanzienlijk te gaan investeren in het MECC-complex (becijferd op € 15 mln), zie paragraaf 4.3.5. Na realisatie van de investeringen zal er een definitieve huurovereenkomst worden opgesteld tussen gemeente en MECC. Omdat er momenteel sprake is van een tijdelijke situatie, is er geen geactualiseerde risicoanalyse opgesteld.

#### 7.8.5 ONBEBOUWD ONROEREND GOED

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

#### 7.8.6 HERONTWIKKELINGSPANDEN

| # | Pand / object                | Totaal risicobedrag in € |
|---|------------------------------|--------------------------|
| 1 | Francois de Veyestraat 4 – 6 | 150.000 +PM              |
| 2 | Capucijnenstraat 43 - 45     | 10.000 + PM              |
| 3 | Tongerseweg 135              | 150.000 +PM              |

De reële risico-inschatting voor de herontwikkelingspanden bedraagt voor de MPG 2015 € 310.000 + PM. Hiervoor is geen dekking voorzien in de reguliere vastgoedexploitatie van het betreffende object.

#### 7.8.7 RESULTAAT TOTALE VASTGOEDPORTEFEUILLE ONROEREND GOED

De resultaten van het reële scenario bedragen per 01.01.2016 (negatief is een tekort):

| Deelportefeuille                                  | Resultaat reële scenario (CW) | Verwacht resultaat voor 2016 |
|---|-------------------------------|------------------------------|
| Portefeuille onderwijshuisvesting                 | PM                            | -350.000                     |
| Portefeuille sportaccommodaties                   | PM                            | -415.124+ PM                 |
| Portefeuille bebouwd onroerend goed (BOG)         | PM                            | -76.968                      |
| Portefeuille MECC                                 | PM                            | 0                            |
| Portefeuille onbebouwd onroerend goed (OOG)       | PM                            | PM                           |
| Herontwikkelingspanden                            | -310.000 +PM                  |                              |
| <b>TOTAAL reële scenario vastgoedportefeuille</b> | <b>-310.000 +PM</b>           | <b>-842.092 + PM</b>         |

De benodigde weerstandscapaciteit bedraagt voor de totale vastgoedportefeuille:



| Deelportefeuille  | Benodigde weerstandscapaciteit per 01.01.2016 structureel | Benodigde weerstandscapaciteit in 2016 |
|---|---|--|
| Totaal reële scenario vastgoedportefeuille                        | -310.000 +PM  | -842.092+ PM                           |
| Worst case scenario BOG portefeuille                              |   | -1.163.529                             |
| <b>TOTAAL benodigde weerstandscapaciteit vastgoedportefeuille</b> | <b>-310.000 +PM</b>                                       | <b>-2.005.621 + PM</b>                 |

De totaal benodigde weerstandscapaciteit voor de vastgoedportefeuille bedraagt per 01.01.2016 € 2.315.621+ PM.





## 8. RESULTATEN, WEERSTANDSVERMOGEN EN ALGEMENE RESERVE

### 8.1 Totaal resultaten risicoanalyse

De resultaten van de risicoanalyse en de benodigde weerstandscapaciteit bedragen per 01.01.2016:

|                                     | Resultaten risicoanalyse/<br>Reële scenario (CW) | Benodigde weerstandscapaciteit (CW) |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| BGE plannen in exploitatie          | € 34.318   | € 4.798.947                         |
| Bouwprojecten                       | € 0  | € 0                                 |
| BGE plannen in ontwikkeling         | - € 637.500 + PM                                 | € 637.500 + PM                      |
| Deelnemingen (ex Projectbureau A2): | - € 69.066.500 + PM                              | € 69.066.500 + PM                   |
| Vastgoedportefeuille:               | - € 310.000 + PM - € 842.092<br>(2016)           | € 2.315.621 + PM                    |
| <b>TOTAAL</b>                       | <b>- € 70.821.774 + PM</b>                       | <b>€ 76.818.568 + PM</b>            |

Het totale tekort van het reële scenario bedraagt voor de grond- en vastgoedexploitaties per 01.01.2016 € 70,8 mln. + PM. De benodigde weerstandscapaciteit voor de grond- en vastgoedexploitaties bedraagt per 01.01.2016 € 76,8 mln. + PM.

Het resultaat in de risicoanalyse uit het reële scenario wordt hoofdzakelijk bepaald door het risico op de grondexploitaties in de deelneming Belvédère. Hierover wordt jaarlijks evenals over de gemeentelijke exploitaties, in mei / juni aan de gemeenteraad gerapporteerd.

Bij het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit is voor de BGE plannen in exploitatie en de BOG portefeuille van de Vastgoedportefeuille het worst case scenario per parameter apart doorgerekend. Het resultaat per doorrekening is contant gemaakt en vervolgens vermenigvuldigd met een risicofactor. Ten slotte zijn deze bedragen bij elkaar opgeteld om tot de benodigde weerstandscapaciteit te komen.

Voor de bouwprojecten de BGE plannen in ontwikkeling, de deelnemingen en de overige deelportefeuilles van de Vastgoedportefeuille, is de benodigde weerstandscapaciteit gelijk aan het resultaat van het reële scenario c.q. de reële risico-inschatting.

Verder dienen de resultaten van de risicoanalyse en de benodigde weerstandscapaciteit gezien te worden in relatie tot de reserves van B en O en de gemeentebrede Algemene Reserve. Hiertoe is de nota algemene reserve B en O en weerstandsvormogen grond- en vastgoedexploitaties op 31 maart 2015 door de gemeenteraad vastgesteld.

### 8.2 Het benodigde weerstandsvormogen

In de nota algemene reserve B en O en weerstandsvormogen grond- en vastgoedexploitaties (vastgesteld op 31 maart 2015) is weergegeven hoe het benodigd weerstandsvormogen 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 € 75,3 mln. + PM wordt in de jaarrekening 2015 in relatie gebracht met de gemeentebrede weerstandscapaciteit.



## 9. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

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

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

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

1. Het uitgiferisico / 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)

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

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

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

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

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

Voor de portefeuille bebouwd onroerend goed worden de mogelijkheden voor anders afschrijven nader onderzocht. Hiertoe is inmiddels een beleidsnota waarden en afschrijven vastgoed in voorbereiding. In de MPGVB 2014 was op de voorstellen van deze nota reeds voorgesorteerd en de consequenties van deze voorstellen waren meegenomen in de doorrekening. In de MPGVB 2015 is besloten om dit niet te doen vanwege het uitblijven van besluitvorming en consensus over het doorrekenen van meerdere scenario's. Mochten andere scenario's in de nota anders afschrijven en afwaarderen defini-



tief worden, dan is het nu eenvoudiger om bij een volgende MPGVB de verschillen te verklaren ten opzichte van de MPGVB 2015.

Relevante ontwikkelingen (Vpb, BBV, herijking stedelijke programmering en herijking herstructurering) en de daarvoor getroffen voorziening Stedelijke programmering.

In relatie met de genoemde thema's zijn in de jaarrekening 2015 de reeds noodzakelijke voorzieningen getroffen, waardoor de impact niet afzonderlijk zichtbaar wordt in deze risicoanalyse en het benodigde weerstandsvermogen.



