



Risicobeheersing

Hoe gaan we er mee om?



Hart voor Valkenburg

Risicobeheersing

Algemeen

Het onderkennen en beheersen van risico's en het managen van deze risico's kunnen het succes of falen van een project betekenen. Door een zorgvuldige analyse en motivatie van de gekozen weg, kunnen risico's in kaart worden gebracht en vervolgens gemanaged worden. Primair zal dit management zich richten op het inventariseren en prioriteren van risico's, kiezen en kwantificeren, en het treffen van beheersmaatregelen. Secundair kan gesteld worden dat het managen zich richt op een efficiënte projectbeheersing, het ondersteunen van beslissingen, en het onderbouwen van marges in planning en kostenramingen. Dit alles met het doel om vertragingen, onvoorziene kosten of een slechte kwaliteit te voorkomen, om draagvlak, transparantie, en bewustzijn bij alle betrokkenen te creëren.

De risico's zijn grofweg in twee categorieën te verdelen: Strategische en operationele risico's. Bij de strategische risico's gaat het om aspecten als de keuze van de partijen waarmee wordt samengewerkt, de kwaliteit van de mensen in de top, de kwaliteit van de plannen, het draagvlak bij private partijen en de consistentie en bestuurlijke kwaliteit bij gemeente en provincie. Operationele risico's liggen op het vlak van wet en regelgeving, maatschappelijk draagvlak, communicatie en organisatie.

Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van het centrumplan is dat de risico's voor de gemeente tot een minimum beperkt worden. Waar onvermijdbare risico's toch aanwezig zijn worden deze gekaderd, ingeschat en vervolgens gemanaged. Een dergelijke ontwikkeling realiseren zonder risico's is immers een onmogelijkheid. Omdat het centrumplan een project is waar afwegingen op diverse vlakken gemaakt moeten worden (juridisch, financieel, draagvlak, slagingskans etc.) is er voor gekozen de businesscase integraal te benaderen en daar waar nodig de gekozen weg te motiveren.

Businesscase

Proces, organisatie

Valkenburg is al ruim 20 jaar bezig met haar centrumplan. Telkenmale gaat het plan niet door. Hierdoor is Valkenburg achtergebleven in vergelijking met de omliggende plaatsen. Door deze historie is de reputatie van Valkenburg als het om dergelijke majeure projecten gaat niet optimaal. De markt kijkt met argusogen naar de ontwikkelingen in Valkenburg en vraagt zich af wanneer de plannen zullen sneuvelen. Marktpartijen kijken de kat uit de boom. Duidelijk is inmiddels dat parallelle initiatieven van marktpartijen, die geen betrekking hebben op het centrumplan, er hoopvol uitzien. Maar ook deze partijen wachten af tot de er zekerheid is over het centrumplan. Deze ontwikkelingen kunnen samen met het centrumplan Valkenburg weer op de kaart zetten. Zij zullen elkaar versterken. Deze ontwikkelingen solitair ten uitvoer brengen levert voor marktpartijen te weinig rendement op. Om de kans van slagen van het centrumplan te maximaliseren dient de gemeente zelf het eerste initiatief te tonen en heldere en voor de markt hanteerbare kaders te stellen. Marktpartijen wensen in deze tijd uitsluitend die risico's te accepteren die ze zelf direct kunnen beïnvloeden en kunnen managen. Zaken waar men indirect grip op heeft worden niet geaccepteerd of slechts tegen zeer substantiële risicopremies. Uit signalen van marktpartijen blijkt dat zij bereid zijn te investeren in het centrumplan mits aan de bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Een van de risico's van het proces is een onvoldoende heldere kaderstelling of onduidelijke besluitvorming binnen de gemeente. Om dit te voorkomen is derhalve een zeer uitgebreide businesscase opgesteld waarin deze zaken zijn verwoord en gekaderd. Het momentum dat nu is gecreëerd zou voorgoed kunnen verdwijnen en toekomstige initiatieven negatief beïnvloeden indien de thans voorliggende plannen de eindstreep niet halen.

Om in te zetten op een kwalitatieve hoogwaardige en toekomstbestendige ontwikkeling dient de gemeente de regiefunctie zoveel mogelijk aan haar zijde te houden. Om deze regiefunctie te kunnen borgen is een externe projectleider aangetrokken. Enerzijds gaat het hierbij om de borging van specifieke vastgoedkennis en anderzijds de borging van het procesmanagement. Het eventuele risico dat besluiten, omwille van onvoldoende kennis op dit gebied binnen de organisatie, niet of onvoldoende duidelijk worden genomen is hiermee geëlimineerd. Elke week vindt regieoverleg plaats. Binnen dit overleg worden alle te nemen stappen doorgesproken en gekaderd. Via dit overleg vindt communicatie met de diverse afdelingen plaats. Het risico dat zaken blijven hangen is hierdoor geminimaliseerd.

Na het aanbesteden van het centrumplan zal de rol van de gemeentelijke projectleider verschuiven van voorbereidend naar coördinerend en uitvoerend. Door het besluit van de gemeente een gemeentelijke projectleider aan te stellen ontstaat ook voor de marktpartijen een duidelijke communicatiestructuur. Doordat deze projectleider ook de inhoudelijke kennis bezit kunnen problemen worden voorkomen. Het argument van marktpartijen dat zij extra inzet moeten plegen door het ontbreken van tijd en gebrekkige kennis binnen de gemeente is hiermee niet maar aan de orde.

Na de aanbesteding zal een stuurgroep in het leven worden geroepen met eventueel diverse werkgroepen. In de stuurgroep dient in elk geval een bestuurder zitting te hebben. Deze bestuurder wordt door zitting te nemen in deze stuurgroep volledig geïnformeerd.

Terugkoppeling naar andere bestuursorganen kan derhalve via deze bestuurder geschieden. Daarnaast zijn in deze stuurgroep vertegenwoordigd de projectleider en eventueel de noodzakelijke sectordirecteur. Via deze vertegenwoordiging is borging van informatie binnen de gemeente een gegeven. Vanuit de marktpartijen wordt deelgenomen door de verantwoordelijke projectleider en de verantwoordelijke projectdirecteur.

De stuurgroep dient voor regulier overleg met de gemeente zodat partijen over en weer zijn geïnformeerd en hun belangen kunnen veiligstellen. Zaken als communicatie, planning, overleg en informatiestructuren zijn vaste agendapunten.

De stuurgroep heeft een besluitvormend karakter binnen vooraf overeengekomen kaders. Het risico dat gemeente en marktpartijen andere percepties hebben of onjuist zijn geïnformeerd wordt hiermee voorkomen. Er ontstaat een duidelijke en transparante communicatielijn en er kunnen binnen de gestelde kaders direct besluiten worden genomen.

De stuurgroep heeft de mogelijkheid om werkgroepen in het leven te roepen. Deze werkgroepen krijgen opdrachten om de te nemen besluiten in de stuurgroep voor te bereiden. Zo kan er een werkgroep communicatie zijn, een werkgroep belangenbehartiging ondernemers, een werkgroep planning etc.

Het opzetten en bewaken van deze structuur is een verantwoordelijkheid van de gemeentelijke projectleider.

Stedenbouw en procedures

De stedenbouwkundige plannen zijn opgesteld door Wiel Artes. Arets wordt gezien als een zeer kundig architect met gevoel voor maat en schaal zoals Valkenburg dat nodig heeft. Bovendien is Arets een architect die kwaliteit op al zijn facetten wil laten spreken. Deze kwaliteitsgedachte is de borging voor de lange termijn ontwikkeling van Valkenburg. Marktpartijen die in de toekomst gaan investeren zullen zich aan deze kwaliteit optrekken. Hierdoor wordt het centrumplan de groeikern en maatstaf voor de toekomstige ontwikkelingen in Valkenburg.

Door de stedenbouwkundige plannen op voorhand door de gemeenteraad te laten vaststellen wordt duidelijkheid gecreëerd over het programma en de stedenbouwkundige contouren. Hiermee wordt voorkomen dat marktpartijen geen zekerheid hebben over het programma omdat dat de gemeenteraad in een later stadium haar standpunt zou kunnen wijzigen. Deze wijziging heeft vaak dramatische gevolgen voor zowel de gemeente als de marktpartij met substantiële claims tot gevolg. Door de raad thans de uitgangspunten te laten vastleggen in een besluit is tevens snel duidelijk of er potentiële bezwaren zijn tegen de plannen. In het verdere traject kan dan telkenmale een belangenafweging plaatsvinden en kunnen op detailniveau eventuele bijstellingen plaatsvinden. Hierdoor kan in een vroeg stadium worden vastgesteld of de bezwaren overkomelijk zijn of dat alle rechtsmiddelen zullen worden aangegrepen door de bezwaarmakers. In principe geldt in deze procedure altijd het zorgvuldigheidsprincipe. Indien de gemeente zorgvuldig en volgens de wet heeft gehandeld en de belangen van bezwaarmakers zorgvuldig heeft afgewogen worden bezwaren ongegrond verklaard. Weliswaar ontstaat dan een vertraging in de planning maar nimmer afstel van de plannen. Afhankelijk van de aard van de bezwaren en complexiteit van het proces kan dit ook financiële gevolgen voor de gemeente hebben, indien gespecialiseerde juridische hulp noodzakelijk blijkt.

Het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad is gepland voor december 2010. Deze vaststelling valt samen met de aanvraag van de bouwvergunning door de ontwikkelaar van het centrumplan.

Mocht er door bezwaar en beroep geen vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvinden dan heeft de gemeente de mogelijkheid een project procedure te starten voor het betreffende onderdeel van het centrumplan. Ook hier is bezwaar en beroep tegen mogelijk. Dit proces blijft te allen tijde een risico. Binnen de aanbesteding van het centrumplan is echter uitgesloten dat de geselecteerde marktpartij om deze redenen een claim kan indienen bij de gemeente. Dit procedurerisico ligt dus bij de marktpartijen. Mocht de gemeente in een gerechtelijke procedure worden gedwongen om de plan- of bestemmingsplanprocedure opnieuw te doorlopen, doordat de gemeente onzorgvuldig heeft gehandeld of besluiten onvoldoende gemotiveerd heeft genomen, dan bestaat de mogelijkheid van marktpartijen om de gemeente hier op aan te spreken. In de te sluiten samenwerkingsovereenkomst met de marktpartij zal dit zo veel mogelijk worden beperkt.

De gemeenteraad dient bij het vaststellen van de stedenbouwkundige kaders tevens een principebesluit te nemen ten aanzien van de ontsluiting van de parkeergarage. In alle gevallen is de medewerking van Wonen-Zuid noodzakelijk. Zij hebben in het verleden verklaard onder condities en voorwaarden mee te zullen werken aan de toegang en/of ontsluiting van de parkeergarage. Het risico bestaat dat Wonen-Zuid, na het besluit van de gemeenteraad, extra voorwaarden gaat stellen aan deze medewerking. Intentioneel heeft Wonen-Zuid aangegeven mee te zullen werken aan de plannen. Het geschetste risico is zeer laag te noemen.

Gunningsproces

De gemeente Valkenburg heeft gekozen voor een Europese aanbesteding. Er zijn diverse redenen waarom de gemeente kiest voor een Europese aanbesteding. Deze redenen zijn vooral gelegen in het beperken van risico's en voorkomen van eventuele claims voor de gemeente.

Het zou in de lijn der verwachting liggen zoveel mogelijk aan marktpartijen over te laten. Dus zowel het aankopen van panden, bouwrijp maken, amoveren van de bestanden panden realiseren etc.

Dit betekent wel dat de gemeente haar regiefunctie kwijt is. Ingeval de gemeente geen eigenaar is, moet zij marktpartijen faciliteren en kan en mag de gemeente uitsluitend via het bestemmingsplan sturen. Het is immers een private ontwikkeling. Eisen stellen aan kwaliteit etc. is dan niet mogelijk. Bovendien is het nog maar de vraag of diverse panden niet door speculanten worden gekocht waardoor uitsluitend winstbejag de drijfveer is. Bij een versnippering van de eigendommen kan de parkeergarage niet conform de huidige visie worden gerealiseerd of slechts tegen zeer hoge kosten en zeer tijdrovende constructies. Het realiseren van de parkeergarage is immers een overheidsopdracht en valt onder de aanbestedingswet. Stel dat alle eigendommen door een marktpartij worden verworven dan komt het risico van de Europese aanbesteding volledig ten laste van deze marktpartijen. Marktpartijen zijn hierin niet geïnteresseerd. Zij moeten immers alles aanbesteden en lopen uitsluitend risico. Dat ligt niet in de lijn met de doelstellingen van deze marktpartijen.

Indien het verwervingsrisico aan marktpartijen wordt overgelaten is het risico zeer wel aanwezig dat onder de huidige economische omstandigheden marktpartijen niet bereid zijn dit voor hun risico en rekening te doen. Het project kent immers een onrendabele top. Bovendien zijn marktpartijen volledig afhankelijk van de besluitvorming binnen de gemeente. De gemeente kan op haar beurt geen enkele garanties geven omdat besluitvorming achteraf plaatsvindt. Bijkomende complicatie is dat marktpartijen in een dergelijke constructie geen gebruik kunnen maken van fiscale optimalisaties. Als de gemeente hier immers een rol in zou hebben valt een en ander onder de aanbestedingswet. De betaalde overdrachtsbelasting en het BTW nadeel gaan dus ten koste van de investeringsmogelijkheden van het project.

De gemeente is in dergelijke gevallen de partij die de sturingsmogelijkheden in handen heeft. Als zij zelf verwerft en de kaders schept kan de gemeente ook regisseren. Door de ontwikkeling en realisatie in een keer aan te besteden is het risico voor de gemeente na de aanbestedingsperiode direct duidelijk. Indien de uitkomst van de aanbesteding buiten de vooraf gestelde kaders vallen zal de gemeente zich beraden over de voortgang van het plan. Mocht de gemeente het besluit nemen om het project in dat geval te annuleren, zijn de geïnvesteerde proceskosten verloren. De gemeente kan hier wel weer een substantieel deel van terugverdienen door het parkeerterrein met een behoorlijke winst aan bijvoorbeeld Albert Heijn te verkopen.

Indien de overheid subsidies toekent aan een plan dan dient er een objectief punt zijn waarop wordt beoordeeld of de subsidie te rechtvaardigen is. In dit geval is er voor gekozen marktpartijen naast kwalitatieve aspecten een bieding te laten uitbrengen op de bouwrijpe

gronden. Deze financiële bieding is de objectivering van alle gestelde eisen met betrekking tot het verstrekken van de subsidie.

De belangrijkste redenen voor de keuze van een aanbesteding zijn:

- Het centrumplan kent een onrendabele top en is zonder steun van overheidswege niet haalbaar. Met name in de grensregio wordt met argusogen gekeken naar overheidsbijdragen. Is dit geen verkapte staatssteun? Om een objectief beeld te krijgen hoe hoog het feitelijke plantekort is, dienen marktpartijen een bieding te doen op het project. Dit kan alleen op een objectieve manier als elke geïnteresseerde in aanmerking kan komen voor realisatie van het project. Een aanbesteding wordt gezien als objectief en geëigend instrument hiervoor. De noodzakelijke verstrekking van een overheidsbijdrage is hiermee voldoende onderbouwd en aangetoond.
- Met het volgen van deze procedure kan en mag de gemeente al haar eisen vooraf formuleren. Kandidaten die deze eisen negeren vallen hierdoor buiten de selectie. De gemeente behoudt hierdoor haar regiefunctie en voorkomt dat de gemeente haar regiefunctie geheel of gedeeltelijk moet overdragen aan marktpartijen.
- Om te voorkomen dat marktpartijen nog aanspraak kunnen maken op vermeende afspraken uit het verleden.
- De gemeente wenst de parkeergarage in eigendom te nemen. Het ontwikkel en realisatierisico wenst zij echter niet voor haar rekening te nemen. Hierdoor is dit werk in het kader van de wet en regelgeving aanbestedingsplichtig. Met de gekozen weg van een Europese aanbesteding wordt aan de vigerende wet en regelgeving voldaan.

Binnen de aanbesteding gelden twee belangrijke financiële aspecten. De gemeente geeft het aantal parkeerplaatsen aan wat zij wenst te verwerven, en de prijs van € 30.000,= exclusief BTW, die de gemeente per parkeerplaats wenst te betalen. Vervolgens dienen marktpartijen de prijs op te geven die zij op enig moment bereid zijn te betalen voor de bouwrijpe grond. De meer- of minderkosten van de parkeerplaatsen dienen door de marktpartijen te worden verdisconteerd in de prijs van de bouwgrond. Hierdoor is het voor de gemeente mogelijk een parkeerexploitatie op te zetten die past binnen de gewenste kaders. Het risico van stijgende prijzen van de parkeerplaatsen en derhalve een onhaalbare parkeerexploitatie, is hiermee geëlimineerd. Vooral nog wordt de prijs die de gemeente per parkeerplaats wenst te betalen marktconform geacht.

Indien de prijs die de gemeente wenst te betalen niet marktconform is, zal dit direct tot uiting komen in de prijs die marktpartijen voor de bouwrijpe grond willen betalen. De gemeente heeft alsdan een keuze om eventueel tot aanpassing van deze prijs over te gaan, het aanbestedingsproces af te breken of aanpassingen te doen.

Door deze methode is vrij snel duidelijk of de doelstellingen van de gemeente daadwerkelijk worden gerealiseerd zonder dat vooraf substantieel hoeft te worden geïnvesteerd.

Bijvoorbeeld in de aankoop van gebouwen of kostbare procedures. De gemeente kan eventuele noodzakelijke aankopen uitstellen tot het moment dat overeenstemming is bereikt met de geselecteerde kandidaat mits de huidige eigenaren van de te verwerven panden hier hun medewerking aan willen verlenen.

Het grootste risico bij een dergelijke aanbestedingsprocedure is dat het beeld van de marktpartijen over stedenbouwkundige kaders en het programma, niet overeenstemmen met de visie van de gemeente, of dat de prijs die de gemeente voor de parkeerplaatsen wenst te betalen niet marktconform is. In dat geval loopt de gemeente het risico dat marktpartijen een excessieve risicopremie wensen om het project te realiseren. Vaak resulteert dit in een situatie dat plannen financieel onhaalbaar worden. De aanbesteding mislukt dan. Het is in een dergelijke situatie niet toegestaan de plannen met een geringe aanpassing wederom aan te besteden. Er dient in dat geval een nieuwe stedenbouwkundig plan opgesteld te worden met afwijkende uitgangspunten. Uit interviews van derden met marktpartijen is echter af te leiden dat de algemene visie van de huidige plannen en gestelde kaders aansluiten met de visie van marktpartijen.

Verwervingen bestaande panden

De gemeente dient dus actief de bestaande panden te gaan verwerven. Alle panden zijn door een onafhankelijke makelaar getaxeerd. De prijs die betaald moet worden is redelijk in te schatten. Als een eigenaar echter niet wenst te verkopen of uitsluitend tegen een absurd hoge prijs wenst te verkopen kan de gemeente uitsluitend het middel van onteigening inzetten. Deze procedure is echter tijdrovend en kostbaar. Eigenaren weten dit ook en willen hier nog weleens misbruik van maken. Dit is een risico dat te allen tijde blijft bestaan. Bij onteigening wordt een waarde en schadeloosstelling vastgesteld door de rechtbank. Deze bedragen is de gemeente dan ook verplicht te betalen.

Minnelijk overleg kost vaak wel zeer intensief overleg maar geniet te allen tijde de voorkeur. Ingeval de gemeente moet overgaan tot aankopen voordat gunning heeft plaatsgevonden, of indien procedures langer duren dan gepland, zijn de financiële risico's beperkt. (verderop in dit document zijn deze risico's gekaderd) De gemeente ontvangt immers de huurpenningen van de reeds verworven panden. Deze huurpenningen worden bovendien jaarlijks geïndexeerd. Binnen normale marktomstandigheden stijgt hierdoor ook de waarde van het onroerend goed. Bij een latere verkoop, omdat bijvoorbeeld de plannen om wat voor reden dan ook geen doorgang kunnen vinden, hoeft dit niet tot een financieel tekort te leiden.

Men dient er dan wel rekening mee te houden dat marktpartijen hun gemaakte plankosten kunnen claimen bij de gemeente indien de plannen, na gunning, niet doorgaan.

Als de gemeente eigenaar is van de panden loopt zij ook het risico van leegstand, onderhoud, niet betalende huurders, etc. Het risico dat de gemeente de panden verwerft en bij het niet doorgaan van de plannen tegen een lagere prijs moet verkopen, is eveneens aanwezig. In dit geval bestaat de mogelijkheid om met een optie tot aankoop te werken en pas dan feitelijk aan te kopen als de intentie- of samenwerkingsovereenkomst met de marktpartij is gesloten. De gemeente loopt dan uitsluitend het risico van het afschrijven van de reeds betaalde optiegelden. Voor deze optie is men echter volledig afhankelijk van de medewerking van de huidige eigenaren van de aan te kopen panden.

De bestaande huurders moeten worden verplaatst naar een tijdelijke locatie. Het Berkelplein is hiervoor een geschikte locatie. De gemeenteraad dient hierover een besluit te nemen. Dit besluit is echter vatbaar voor bezwaar en beroep. Omdat het gaat om een tijdelijke vergunning zijn de eisen niet zo zwaar als bij een formele bouwvergunning. Het risico bestaat ook hier dat eventuele bezwaarmakers gaan procederen tot de allerhoogste instantie waardoor de plannen ernstige vertraging oplopen. Ingeval zowel tegen de bestemmingsplanwijziging van het centrum alsook tegen de tijdelijke vergunning op het Berkelplein breed verzet is, en er geen zekerheid is over de afloop van de procedures, zal de gemeente niet tot aankoop van de panden overgaan maar haar optieperioden verlengen indien eigenaren van de te verwerven panden dit toestaan. Het risico dat de gemeente door de geselecteerde marktpartij hierop kan worden aangesproken, wordt in de aanbestedingsstukken uitgesloten.

De bestaande ondernemers moeten tijdelijk verplaatsen naar een andere huisvesting. Dit hele proces wordt ondergebracht bij de geselecteerde marktpartij. De gemeente loopt hierin geen risico. Pas als alle huurders zijn verplaatst, zal de gemeente opdracht geven tot sloop van de bestaande panden. Dit verplaatsen dient voor alle huurders op hetzelfde moment te geschieden. De gemeente loopt anders het risico van een eventuele niet voorziene periode van leegstand en derhalve een huurderoving.

De sloopwerkzaamheden dienen te worden aanbesteed. Dit vergt een nauwkeurige afstemming met de marktpartijen. Het risico blijft voor de gemeente aanwezig dat de aanbestedingsprijs hoger uitvalt dan de budgetraming. Het risico van eventuele archeologische ontdekkingen of bodemvervuiling blijft voor rekening en risico van de gemeente. In de samenwerkingsovereenkomst met de marktpartij zal echter worden overeengekomen dat de gemeente hiervoor niet aansprakelijk is jegens deze marktpartij als het gaat om bijvoorbeeld verdragingskosten, prijsstijgingen, etc.

Voor de aanbesteding wordt een protocol opgesteld door een gespecialiseerd bureau. Het risico dat procedurefouten worden gemaakt, en dus de aanbesteding ongeldig is, wordt hiermee voorkomen. Eveneens vindt juridische kadering plaats door een gespecialiseerd jurist.

Uiteraard zijn er nog meer risico's verbonden aan dit proces. Deze zijn echter van geringe invloed en derhalve buiten beschouwing gelaten.

Financiële risico's

Door het proces, zoals hiervoor beschreven, vorm te geven blijven de financiële risico's voor de gemeente beperkt. Zeker als men de investeringen van de gemeente afzet tegen de investeringen die door de markt moeten worden gedaan.

Door de gemeente is tot op heden ca. € 500.000,= aan proceskosten geïnvesteerd. Ten tijde van de aanbesteding zullen deze kosten oplopen tot ca € 600.000,= .

Mocht geen consensus worden bereikt met een marktpartij, en het plan als verloren dient te worden beschouwd, moet circa € 400.000,= van deze kosten te worden afgeboekt. Deze kosten zijn reeds binnen de gemeentelijke begroting gedekt.

Na de instemming van de gemeenteraad met het centrumplan zal de gemeente de aanbesteding gaan opstarten. De totale kosten hiervan bedragen circa €100.000,= Voor of tijdens dit aanbestedingsproces moet de gemeente de eigendommen verwerven of via een koopoptie grip krijgen op de te verwerven panden. Het gaat hier om 3 eigenaren: Groengoed BV, Philips OG en de gebroeders Geurts.

Het college heeft, onder voorbehoud goedkeuring van de gemeenteraad, inmiddels overeenstemming bereikt met Groengoed BV, de eigenaar van het pand waarin Albert Heijn is gevestigd. De koopprijs valt binnen de financiële kaders van de exploitatieopzet.

Met Philips OG (eigenaar van de panden van Zeeman, Blokker, Kruidvat en Shoetime plus twee bovenwoningen) is eveneens overeenstemming bereikt over de aankoop van de winkelpanden. De bovenwoningen kunnen nu niet worden verworven. Blokker heeft een eerste recht op koop van het gedeelte dat thans door Blokker wordt gehuurd. Met Philips OG vindt overleg plaats hoe dit probleem kan worden opgelost. Indien Blokker van dit recht gebruik maakt, zal de gemeente vervolgens van Blokker moeten verwerven. Blokker zal dan een hogere prijs vragen. Deze kosten zullen in dat geval in mindering worden gebracht op de koopsom met Philips.

De verwachting is dat de bovenwoningen kunnen worden verworven indien de gemeenteraad een definitief besluit heeft genomen ten aanzien van de doorgang van het centrumplan. Indien er geen minnelijke verkoop tot stand komt zal de gemeente uiteindelijk een besluit tot onteigening moeten nemen. In dat geval dient naast de taxatiewaarde een vergoeding aan de huidige huurder worden betaald. De vergoeding bedraagt in de regel 2 jaar de jaarlijkse huurprijs. De woningen zijn reeds getaxeerd. De bedragen zijn als zodanig opgenomen in de exploitatieopzet. De vergoeding aan de huurders bedraagt bij onteigening maximaal circa € 50.000,=

Voor het pand van Geurts is gezien de emotionele binding van de huidige eigenaren een toeslag op de taxatiewaarde opgenomen. De verwachting is dat deze toeslag voldoende is om minnelijk te kunnen verwerven. Indien Geurts overgaat tot verkoop zullen zij dit middels een directe verkoop wensen te doen. Een optie lijkt vooralsnog niet aan de orde. De verwerving van Geurts zal dus tot het allerlaatste worden uitgesteld en pas actueel worden als er uitzicht is op overeenstemming met een marktpartij.

Als de gemeente wordt gedwongen over te gaan tot verwerving van de bestaande panden voordat uitzicht is op overeenstemming met een marktpartij, dan is berekend wat de kosten zijn voor de gemeente als zij later weer zou moeten verkopen. Doordat de gemeente ook de huurinkomsten van de panden krijgt is het tekort beperkt. Indien de gemeente gedwongen moet verkopen bedraagt het verlies op de reeds verworven panden circa € 1.88 miljoen. Betaalde goodwill en kosten voor de aankopen moeten als verloren worden beschouwd.

Het verlies moet in het geval van gedwongen verkoop te allen tijde worden beperkt. De gemeente wordt in deze situatie gedwongen huurprijstoetsingen te doen om de bestaande huren gelijk te trekken met de actuele markthuur (de huidige huren van de panden liggen thans beneden de actuele markthuur). Na deze huurprijstoetsing kunnen de panden aan een belegger worden verkocht. De verwachting is dat het tekort voor de gemeente in deze situatie tussen de € 1.000.000,= en € 650.000,= bedraagt. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door gemaakte kosten en betaalde goodwill.

Ter dekking van de bovengenoemde kosten zou de gemeente het huidige parkeerterrein gelegen naast Albert Heijn kunnen verkopen. De verwachting is dat hierdoor een boekwinst ontstaat van ca. € 850.000,= Het uiteindelijke saldo voor de gemeente komt dan uit op een positief saldo van circa € 200.000,= en een negatief saldo van circa € 150.000,=

Als marktpartijen substantieel minder bieden voor de bouwrijpe grond moet de gemeente de afweging maken om de bijdrage in de onrendabele top te verhogen of om het plan geen doorgang te laten vinden. Sondering bij marktpartijen en eigen berekeningen geven echter aan dat geen substantiële negatieve afwijkingen zijn te verwachten die niet binnen de exploitatiebegroting kunnen worden opgevangen.

In de calculatie is rekening gehouden met een termijn van twee jaar dat de gemeente eigenaar is, dient te exploiteren, en wordt geconfronteerd met vertrekkende huurders en leegstand. Om dit risico te beperken, dienen de huurders allemaal tegelijk te worden verplaatst en dient sloop van de bestaande panden binnen zeer korte termijn na vertrek van de huurders plaats te vinden. Indien dit proces zorgvuldig wordt gemanaged en de aanbesteding van de sloopwerken succesvol is, zal een besparing van circa € 100.000,= kunnen ontstaan.

De kosten voor het opbreken van de openbare ruimte en amoveren van de bestaande panden zijn grofweg geraamd. Onzeker is op dit ment of verscherpte wet en regelgeving of eisen van burens dit bedrag toereikend is. Op dit moment wordt ingeschat dat het maximale financiële risico circa. € 50.000,= bedraagt.

Afrondend kan gesteld worden dat de financiële risico's voor de gemeente uitstekend te managen zijn en daardoor een laag risicoprofiel kennen. Uiteraard kunnen onvoorziene omstandigheden nooit worden uitgesloten. Het proces is echter dusdanig ingericht dat een directe bijsturing kan plaatsvinden mocht dit aan de orde zijn.