

Bijlage: Risicoparagraaf KVL

d.d. 8 maart 2013

Factor	Beheersmaatregel	Voorziening
Planologisch risico	De gemeente werkt mee aan de beoogde bestemmingsplanwijziging. Binnen de huidige bestemming bedrijfsdoeleinden is ook een programma mogelijk. De gemeente heeft gezien de geplande omliggende woningbouw ook belang bij een voorspoedige bestemmingsplanprocedure.	Nee
Looptijd	De participatie gaat uit van een looptijd van zeven jaar (5+2 jaar). Na deze periode zijn er huurinkomsten (7,35% rendement) voorzien die daarmee ruim de rentekosten (4,5% rekenrente) over de investering kunnen dekken. De kans is daardoor klein dat een eventuele langere looptijd van de participatie zal leiden tot extra kosten waar te weinig opbrengsten tegenover staan.	Nee
Kosten of opbrengsten	Er is gerekend met jaarlijks 0% opbrengstenstijging en 2% kostenstijging.	Nee
Specifieke risico's	- De Provincie wil geen eigenaar blijven van het vastgoed en het op termijn verkopen. Het is niet vooraf te garanderen dat dan de opbrengst bij verkoop voldoende is om de investeringen te compenseren. - De kosten voor de sanering van bodem en asbest kunnen zowel lager als hoger uitvallen. Met de gemeente is afgesproken dat de provincie tot maximaal € 750.000,- zal bijdragen in de overschrijding. Indien dit aan de orde is, zal het bedrag ten laste van de post onvoorzien worden gebracht (zie omvang voorziening). - De vastgoedexploitatie houdt rekening met de toekenning van een provinciale bijdrage aan de gemeente ter grootte van 25% van de totale saneringskosten in overeenstemming met de bijdrageverordening stedelijke vernieuwing bodem Noord-Brabant 2011-2014. Indien de bijdrage niet of slechts gedeeltelijk zou worden uitgekeerd, dan kunnen hier extra kosten uit voortvloeien. - Door bureau SAVE is onderzoek gedaan naar externe veiligheid op basis van het Basisnet Spoor op basis waarvan er geen belemmeringen zijn. Het Basisnet Spoor wordt wettelijk verankerd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, dit wetsvoorstel is echter nog niet vastgesteld en ligt op dit moment in de Eerste Kamer ter behandeling/vaststelling.	Nee
Omvang voorziening	De benodigde investering kan niet geheel worden gedekt uit de opbrengsten. Dit resultaat wordt op voorhand afgedekt uit het investeringskrediet Grote Erfgoedcomplexen. Daarnaast wordt een bedrag ter grootte van 20% van het voorcalculatorisch tekort gereserveerd t.b.v. onvoorziene kosten. Jaarlijks wordt de vastgoedexploitatie conform het beheersstatuut van het Ontwikkelbedrijf geactualiseerd.	€ 4.043.845 € 808.769