

Gebiedsontwikkeling Maastricht-Valkenburg
Verkennde Business Case op gebiedsniveau

Gebiedsontwikkeling Maastricht-Valkenburg

Verkennde Business Case op gebiedsniveau

Ir. F. Keulen, M. 't Hardt

2331 - 8 augustus 2008

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	5
2. Programma gebiedsontwikkeling	6
2.1 Realisatie provinciaal beleid	6
2.2 Waarom een programma.....	6
2.3 Planbeschrijvingen	6
2.4 Projectenplanning.....	8
3. Financiële exploitatieverkenning	9
3.1 Opbouw exploitatie-overzichten	9
3.2 Overzichtstabel	9
3.3 Multiplier-effecten	11
3.4 Risico-analyse	12
4. Waardering en toetsing	13
4.1 Waardering projecten	13
4.2 Maatschappelijke Kosten-Baten Analyse (MKBA).....	13
5. Uitwerking punten voor verdere ontwikkeling	14

Samenvatting

Dit rapport beschrijft een verkennende business-case voor het programma gebiedsontwikkeling Maastricht-Valkenburg. Dit programma omvat zes projecten op het gebied van cultuur, natuur, recreatie en leisure, gelegen in Maastricht en Valkenburg, die middels een samenwerking met de provincie worden uitgewerkt. Doel van het programma is een duurzame versterking van de regio op genoemde beleidsvelden.

Basis voor de samenwerking is de verwachte onderlinge synergie, maar ook de synergie met grote gebiedsontwikkelingen in de regio, zoals het A2-project, nieuwe afslag A79 Valkenburg, verbetering OV-infrastructuur, Healthcare-ontwikkelingen MUCM+ en versterking EHS Beneden Geuldal.

De planning van de projecten loopt grofweg van 2009 – 2020, gesplitst in een fase 1 met contractering in periode t/m 2011 en fase 2 met contractering in periode van 2012-2020.

Ten behoeve van de projecten is een eerste analyse opgesteld van de taakverdeling van publieke en private partijen in de grond- en vastgoedontwikkeling. Waar mogelijk en nuttig is een rol voor private initiatiefnemers weggelegd. Gestreefd wordt naar optimale samenwerkingsverbanden, toegesneden per project.

Er is een eerste totale exploitatieverkenning opgesteld, met als resultaat:

- Omvang publieke investeringen: € 232 mln voor fase 1+2;
- Omvang netto tekort op publieke exploitatie: -/€ 45 mln,
- Omvang private investeringen: € 430 mln;
- Verdere optimalisatie, prioritering en uitwerking kostendragers noodzakelijk voor beoogde tekortreductie.

Ten behoeve van de toewijzing van gelden is waardering en toetsing van het programma en de onderliggende programmaonderdelen aan de orde. Dit kan geschieden door middel van een maatschappelijke kosten-baten analyse (MKBA).

Ter indicering van de directe economische effecten van de ontwikkeling zijn multipliers bepaald, die resulteren in kerncijfers voor de verhoudingen:

- (publieke investeringen) : (dekking tekort) = 5 : 1
- (totale investeringen) : (dekking tekort) = 16 : 1.

Deze cijfers voor het GOMV-programma kunnen als gunstig worden beschouwd, zeker ook omdat de tekorten nog verder zullen worden geoptimaliseerd. De zogenaamde “tweede-orde effecten” van duurzame economische structuurversterking maken het beeld nog gunstiger, deze kunnen echter pas in een MKBA worden bepaald.

Erkend wordt dat in het vervolgtraject verder behoefte is aan:

- Definiëren van een optimale organisatievorm en bijbehorende rechtspersoon;
- Uitwerking van plannen, samenwerkingsvormen, gebieds- en vastgoedexploitaties;
- Opstellen van een risico-analyse.

1. Inleiding

Dit rapport bevat een integrale business-case, gebaseerd op de onderliggende business-cases van de zes projecten van het programma gebieds-ontwikkeling Maastricht-Valkenburg (GOMV). Deze business-case vormt een bijlage van de Samenwerkingsovereenkomst GOMV.

Een business-case wordt opgebouwd uit de volgende hoofdelementen, zoals ook in deze rapportage verwoord:

- Beschrijven beleidsdoelstellingen
- Demarkeer (begrenzen en beschrijven) projecten
- Beschrijven van beoogde rol en samenwerkingsafspraken publieke en private partijen per (deel-) project
- Planning en prioritering
- Exploitatieverkenning, verevening, dekking en risicobeoordeling
- Waardering en evaluatie van de projecten
- Vervolgtraject

In deze verkennende business-case wordt allereerst in hoofdstuk 2 gefocust op het realiseren van provinciaal beleid voor gebiedsontwikkeling. Vervolgens komt aan de orde waarom dit in de vorm van een programma kan geschieden. Kort wordt ingegaan op de karakteristieken van de zes projecten die samen het programma vormen. De rollen van de publieke en private partijen worden per project kort toegelicht. Tenslotte wordt de planning op hoofdlijnen besproken.

Belangrijk voor een business-case is de financiële exploitatieverkenning in hoofdstuk 3. Ingegaan wordt op de grond- maar ook de vastgoedexploitaties. Alle projectexploitaties worden in één tabel samengevat. Ingegaan wordt op publieke en private investeringen en het belang van risico-analyse.

De nu gepresenteerde exploitatie-overzichten vormen een eerste integrale opzet van het totaal van de projecten en hebben nadrukkelijk een verkennend karakter. Verder optimalisatie is noodzakelijk!

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op waardering en toetsing van de projecten. De mogelijkheid van een Maatschappelijke Kosten-Baten-Analyse (MKBA) wordt besproken.

In hoofdstuk 5 tenslotte wordt een voorstel gedaan voor uit te werken onderdelen voor de ontwikkeling.

De zes business-cases zijn integraal als bijlage opgenomen.

2. Programma gebiedsontwikkeling

2.1 Realisatie provinciaal beleid

Het provinciale coalitieacckoord “Investeren en verbinden” vindt plaats op basis van vijf beleidsprogramma’s;

- Investeren in steden en dorpen
- Investeren in mensen
- Investeren in ruimte
- Bereikbaar en duurzaam Limburg
- Innoveren in Limburg.

Ter uitwerking van deze beleidsprogramma’s zijn gebiedsgerichte programma’s gedefinieerd. Eén daarvan is de Gebiedsontwikkeling Maastricht-Valkenburg (GOMV), onderwerp van deze rapportage.

De GOMV maakt deel uit van het beleidsprogramma “Investeren in ruimte”. Dit sluit geenszins uit dat binnen het GOMV niet “investeren in steden en dorpen, mensen, bereikbaarheid, duurzaamheid en innovatie” aan de orde zijn, integendeel, zoals uit de verschillende afzonderlijke business-cases mag blijken.

Voor GOMV ligt de nadruk op:

- Toeristisch recreatieve versterking en cultuursprong
- Grensoverschrijdende medische topzorg en wellness
- A2 passage Maastricht en benutten gebiedsgerichte kansen
- Verbetering grensoverschrijdende openbaar vervoer en spoorverbindingen

2.2 Waarom een programma

Het programma Maastricht-Valkenburg omvat drie projecten grotendeel op het grondgebied van Maastrichts en drie van de gemeente Valkenburg;

- Kwaliteitssprong Maastricht Noord-West/versterken cultuur- en congretoerisme
- Park Geusselt; ontwikkelen hoogwaardig sportpark met bovenregionale allure
- Ontwikkelen van de landgoederenzone Maastricht-Meerssen en het beneden Geuldal
- Opwaarderen van het historische- en winkelcentrum van Valkenburg
- Realiseren Medisch zorgtoerisme in Valkenburg
- Benutten kansen strategische locatie voor topleisure op afslag A79 Valkenburg/Emmaberg.

Er is gekozen voor een programma vanwege de synergie tussen de projecten onderling, maar ook ten behoeve van de afstemming met andere grote gebiedsontwikkelingen in de regio. Verwacht wordt dat de kwaliteit van het resultaat en het voldoen aan beleidsdoelen gebaat is bij samenwerking en inzet van een hoogwaardig team. Dit maakt ook een effectievere toetsing van financierings- en eventuele subsidiestromen en verevening mogelijk. Ook wordt beoogd om via deze organisatievorm slagvaardiger op de grond- en ontwikkelingsmarkt te opereren, in samenwerking met het provinciale grondbedrijf.

2.3 Planbeschrijvingen

De zes ruimtelijke projectbeschrijvingen worden afzonderlijk opgenomen in een plandocument.

Hier wordt volstaan met korte beschrijvingen van de projectkarakteristieken en deelprojecten, met vermelding van de bij ontwikkeling betrokken samenwerkende partijen.

Tabel 1 - Projectenoverzicht

Kwaliteitssprong Maastricht Noord-West/versterken cultuur- en congresstoerisme	
Realiseren cultuurfabriek (herontwikkeling) met theater- en filmzalen op unieke locatie nabij Bassin en Maas	Zelfstandige gebieds- en vastgoedontwikkeling gemeente met beoogde bijdragen van gemeente, provincie, publiek-private Belvédere-partners en sponsors
Van den Ende Theater, nieuw te realiseren aan westoever Maas, uitgangspunt budgetneutraal	Private vastgoedontwikkeling
Congrescentrum + hotel, nieuw te realiseren aan de oostoever Maas, uitgangspunt budgetneutraal of -positief	Private vastgoedontwikkeling
Nieuwe verbinding voor langzaamverkeer over de Maas, als verbinding tussen Cultuurfabriek/ Bassinzone/Vd Endetheater met Congrescentrum/Oostzijde	Publieke gebiedsontwikkeling, budget en dekking n.t.b
Park Geusselt; ontwikkelen hoogwaardig sportpark met bovenregionale allure	
Opwaardering parkfunctie, invulling als stads- en regionaal park met sport en leisure als leidende thema's	Opwaardering parkfunctie, invulling als stads- en regionaal park met sport en leisure als leidende thema's
Ontwikkeling sportcentrum	Deels commercieel, deels met gemeente als afnemer/exploitant
Ontwikkeling zwembad met regionale functie en uitstraling	Gemeente (/regio) als afnemer/exploitant
Grootschalige kantorenontwikkelingen als poort van Maastricht	Vastgoedontwikkelingen door reeds geselecteerde private partij
Appartementen in huur- en koopsector	Vastgoedontwikkelingen door reeds geselecteerde private partij
Ontwikkelen van de landgoederenzone Maastricht-Meerssen en het Geuldal	
Sterk verbeteren van de toeristisch recreatieve verkeersstructuur; langzaamverkeersroutes en lightrail	Publieke gebiedsontwikkeling
Opwaarderen cultuur-historische structuur in casu landgoederen	Publiek-private ontwikkeling
Opwaarderen natuurwaarden/EHS	Publiek initiatief
Toevoegen waardevolle nieuwe recreatieve elementen en attracties (culinaire boerderijen / slow food / herbestemming mergelgroeve / lightrail)	Private ontwikkelingen, publiek voorbereidingstraject
Golfbaan ten oosten van Valkenburg	Privaat ontwikkelingsinitiatief
Opwaarderen van het historische centrum van Valkenburg	
Opwaarderen cultuur-historische elementen in het centrum	Publieke gebiedsontwikkeling
Opwaarderen functionaliteit, kwaliteit, functionaliteit en kwantiteit winkelvevoorzieningen, met name ook door toevoegen hoogwaardige parkeervevoorzieningen	Publieke grondexploitatie, private locatie-ontwikkelingen
Ontwikkeling "Tuinen van Valkenburg" in de zone tussen Centrum en Cauberg	Wellicht publiek initiatief
Realiseren Medisch zorgtoerisme in Valkenburg	
Realiseren medische/welnessfuncties op voormalig Brouwerijterrein De Leeuw	Private/publieke gebiedsontwikkeling, private vastgoedontwikkeling
Benutten kansen strategische locatie Emmaberg voor topattractie	
Ontwikkeling grootschalige leisurefunctie/attractie in oksel A79 bij toegang Valkenburg	Private/publieke gebiedsontwikkeling, private vastgoedontwikkeling

2.4 Projectenplanning

Niet alle projectinitiatieven zoals in par. 2.3 genoemd zullen in deze coalitieperiode definitief kunnen starten. Met definitieve start wordt bedoeld dat een voorbereidingstraject is doorlopen en bindende contractuele afspraken met ontwikkelende partijen zijn gemaakt.

Planning en prioritering zijn noodzakelijk. Zo ontstaat globaal een verdeling in 2 fasen;

- fase 1 heeft een contracteringsperiode van 2009 - 2011 en uitvoeringsperiode t/m 2014;
- fase 2 heeft een contracteringsperiode van 2009 - 2014 en uitvoeringsperiode t/m 2020.

Fase	Deelfase	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Fase 1	initiatief													
	contractering													
	uitvoering													
Fase 2	initiatief													
	contractering													
	uitvoering													

In het projectenoverzicht in hoofdstuk 3 is per (deel-)project een voorlopig uitgangspunt opgenomen voor wat betreft de fasering.

3. Financiële exploitatieverkenning

3.1 Opbouw exploitatie-overzichten

In het exploitatie-overzicht zijn de verkennende resultaten weergegeven van de projecten;

- Fasering: contractering in fase 1 (2008-2011) of fase 2 (2012-2020);
- Programmahoeveelheden in ha/m2 en type functies;
- Type ontwikkeling, vastgoed en/of gebiedsontwikkeling
- Partij die ontwikkelt, private of publieke partij;
- Publieke exploitatie
- Private exploitatie

Publieke exploitatie

Voor het publieke deel van de exploitatie zijn weergegeven:

- De netto contante waarde van de (publieke) investering;
- De netto contante waarde van de opbrengsten plus dekking uit (gemeentelijke middelen en/of reguliere subsidieregelingen);
- Het netto saldo, waarvoor evt. nog geen dekking is (minposten), dan wel winstsaldo (plusposten).

Private exploitatie

- In principe worden de meeste private exploitaties geacht kostendekkend te zijn.
- In de tabel wordt de geraamde totale private investering aangegeven, in de meeste gevallen betreft dit voorlopige indicaties.
- Eventuele tekorten worden eveneens vermeld.

Genoemde cijfer vormen een eerste integrale exploitatieverkenning, verdere uitwerking en vooral optimalisatie van exploitaties en kostendragers is mogelijk en ook noodzakelijk!

Financieel-economische effecten - multipliers

Uit de totaaltellingen in de exploitatietabel kunnen diverse kerncijfers worden afgeleid ten aanzien van de relatie subsidie en hieruit volgende investeringen op het niveau van de gebieds- en vastgoedontwikkeling. Dit zijn zogenaamde eerste-orde economische effecten, ook wel uit te drukken in diverse typen multipliers die in een maatschappelijke kosten-baten analyse kunnen worden meegenomen. Daarin zullen dan ook tweede-orde effecten qua werkgelegenheid en versterking economische structuur deel van uitmaken.

Risico-analyse

Bij nadere uitwerking van de exploitatie-overzichten is een risico-analyse noodzakelijk.

3.2 Overzichtstabel

Op het volgende blad is de totale exploitatietabel weergegeven.

Tabel 2 -Verkennd exploitatieoverzicht Gebiedsontwikkeling Maastricht-Valkenburg (GOMV) - bedragen in € x mln excl. BTW

Project	Fase	Programma	Type ontwikkeling		Publieke exploitatie			Private exploitatie	
			Gebieds-/ vastgoed	Publieke of private ontw.	Investing	Opbrengst/ incl. rijks-/ gem.dekking	Verwacht saldo (prov. dekking)	Investing	Verwacht saldo (te dekken)
Kwaliteitssprong Maastricht Noord-West/versterken cultuur- en congretoerisme									
Cultuurfabriek	1	12.000 cult. functies	vastgoed	publiek	37,4	28,4	-9,0		
Subtotaal Kwaliteitssprong fase 1:					37,4	28,4	-9,0	0,0	0,0
Van den Ende locatie	2	10.000 theater	vastgoed	privaat				35,0	0,0
Gebiedsontwikkeling oost	2	12 ha oostzijde	gebied	publiek	15,0	20,0	5,0		
Hotel*****	2	7.000 m2 hotel	vastgoed	privaat				18,0	0,0
Congrescentrum (MECC)	2	60.000 m2 congrescentrum	vastgoed	privaat				105,0	0,0
Fiets-loopbrug	2		gebied (infra)	publiek	10,0	0,0	-10,0		
Subtotaal Kwaliteitssprong fase 2:					25,0	20,0	-5,0	158,0	0,0
Park Geusselt: ontwikkelen hoogwaardig sportpark met bovenregionale allure									
Parkontwikkeling	1	19 ha stadsparkinrichting	gebied	publiek	37,7	31,1	-6,6		
Sportcentrum	1	2.000 m2 sportcentrum	vastgoed	publiek + privaat	12,0	8,6	-3,4		
Zwembad	1	4.000 m2 zwembad	vastgoed	publiek	20,0	15,0	-5,0		
Kantoren	1	42.200 m2 kantoren	gebied + vastgoed	publiek + privaat				74,0	0,0
Woningbouw	1	40.000 m2 appartementen	gebied + vastgoed	publiek + privaat				68,0	0,0
Subtotaal Park Geusselt fase 1:					69,7	54,7	-15,0	142,0	0,0
Hotel/wellness	2	5.000 m2 hotel/wellness	vastgoed	privaat				12,0	0,0
Subtotaal Park Geusselt fase 2:					0,0	0,0	0,0	12,0	0,0
Ontwikkelen van de landgoederenzone Maastricht-Meerssen en het Geuldal									
Infrastructuur	1	40 km fietsverbindingen	gebied	publiek	5,0	0,0	-5,0		
Natuur/EHS/cult.historie	1	2.100 ha	gebied	publiek	12,7	12,7	0,0		
Langzaam-verkeerbruggen A	1	2 st fietsverbindingen	gebied	publiek	9,3	9,3	0,0		
Loc.atie-ontwikkelingen	1	1 st Mergelgroeve	vastgoed	privaat				2,0	0,0
Loc.atie-ontwikkelingen	1	1 st Light-railstation	vastgoed	privaat				3,0	0,0
Loc.atie-ontwikkelingen	1	1 st Kasteel Vaeshartelt	vastgoed	privaat				2,7	0,0
Loc.atie-ontwikkelingen	1	1 st ntb	vastgoed	privaat				2,0	0,0
Subtotaal Landgoederenzone fase 1:					27,0	22,0	-5,0	9,7	0,0
Golfbaan Valkenburg	2	50 ha golfbaan	gebied	privaat				30,0	0,0
Subtotaal Landgoederenzone fase 2:					0,0	0,0	0,0	30,0	0,0
Opwaarderen van het historische centrum van Valkenburg									
Winkelcentrum excl. parker	1	83.000 m2 retail/horeca	gebied	publiek + privaat	23,0	13,0	-10,0	50,0	0,0
Historisch centrum	1	openbaar gebied	gebied	publiek	inclusief bij winkelcentrum				
Geuleiland	1	1 ha openbaar gebied	gebied + vastgoed	publiek + privaat	inclusief bij winkelcentrum			2,0	0,0
Tuinen Valkenburg	1	1 ha tuinen	gebied	publiek	P.M.			2,0	0,0
Diverse opbrengstbronnen	1					16,0	16,0		
Parkeergarage 1	1	300 p.p. AH-locatie	vastgoed	publiek	9,2	9,2	0,0		
Inkomstenderving a.g.v. P1	1		netto contante wrd	publiek	8,0		-8,0		
Parkeergarage 2	1	300 p.p.	vastgoed	publiek	9,2	9,2	0,0		
Inkomstenderving a.g.v. P2	1		netto contante wrd	publiek	8,0		-8,0		
Subtotaal Centrum Valkenburg fase 1:					57,4	47,4	-10,0	54,0	0,0
Herbouw kasteelruïne	2		vastgoed	publiek/privaat	2,0	0,5	-1,5		
Mechanisch stijgpunt	2		gebied	publiek	2,3	0,5	-1,8		
Subtotaal Centrum Valkenburg fase 2:					4,3	1,0	-3,3	0,0	0,0
Realiseren Medisch zorgtoerisme in Valkenburg (De Leeuwbruwerij)									
Gebiedsontwikkeling	1	3 ha	gebied	publiek/privaat	6,0	6,0	0,0		
Medische/wellnessfuncties	1	5.000 m2 hotel	vastgoed	privaat				12,0	0,0
	1	5.000 m2 congresfaciliteiten	vastgoed	privaat				12,0	0,0
	1	5.000 m2 medisch/wellness	vastgoed	privaat				12,0	0,0
Subtotaal Locatie De Leeuwbruwerij					6,0	6,0	0,0	36,0	0,0
Benutten kansen strategische locatie Emmaberg voor top-attractie									
Gebiedsontwikkeling	2	30 ha	gebied + vastgoed	publiek/privaat	5,0	7,5	2,5		
Leisurefunctie/attractie	2	8.000 m2 casino (optie)	vastgoed	publiek + privaat				24,0	0,0
	2	15-20 ha kunstpark	gebied + vastgoed	publiek + privaat				18,0	-9,0
Subtotaal Emmaberg					5,0	7,5	2,5	42,0	-9,0
SUBTOTAAL FASE 1					197,5	158,5	-39,0	241,7	0,0
SUBTOTAAL FASE 2					34,3	28,5	-5,8	242,0	-9,0
TOTAAL					231,8	187,0	-44,8	483,7	-9,0

Samenvattend qua cijfers (in € x mln)	TOTAAL	FASE 1	FASE 2
- Saldi grondexploitaties (vóór optimalisatie)	-44,8	-39,0	-5,8
- Investering in grondexploitaties	231,8	197,5	34,3
- Private investeringen:	483,7	241,7	242,0
Totale bruto investeringen:	715,5	439,2	276,3

Opmerkingen bij dit rekenschema:

- Het betreft een eerste ruwe financiële verkenning
- Nog niet optimaal uitgenut qua algemene subsidiemogelijkheden
- Nog niet optimaal uitgenut qua kostendragers
- Nog niet geoptimaliseerd

3.3 Multiplier-effecten

In paragraaf 3.1 is kort ingegaan op de economische vervolgeffecten van de overheidsinvesteringen in het programma GOMV. Op dit moment komt het programma nog niet van de grond omdat er nog onvoldoende dekking is voor onderdelen van het programma.

Interessant om te zien en analyseren is welke omvang van subsidie tot welke omvang aan gedekte publieke investeringen leidt en vervolgens welke omvang aan private investeringen dit genereert. Dit hebben wij vertaald in verhoudingsgetallen, een zogenaamde multiplier.

In tabel 3-a. zijn de te dekken tekorten, de publieke investeringen en de private gevolginvesteringen weergegeven.

Tabel 3-a - Absolute bedragen in € x mln

Fase	Te dekken saldo	Publieke investering	Private investering	Totale investering
1	-39,0	197,5	241,7	439,2
2	-5,8	34,3	242,0	276,3
Totaal	-44,8	231,8	483,7	715,5

In tabel 3-b. zijn de te dekken tekorten op 1 (=100%) gesteld en de publieke investeringen en private investeringen gedeeld op de te dekken tekorten. Hieruit volgen de multipliers die hier van toepassing zijn.

Tabel 3-b - Multipliers

Fase	Te dekken saldo	Publieke investering	Private investering	Totale investering
1	1	5	6	11
2	1	6	42	48
Totaal	1	5	11	16

Fase 1

Uit de tabel volgt dat voor fase 1 per Euro te dekken tekort een 5-voud aan publieke investeringen gegenereerd wordt. Dit leidt tot een 6-voud aan private investeringen. De totale multiplier voor fase 1 bedraagt 10; met elke € 1,- gedekt tekort worden circa € 11,- aan vervolginvesteringen gegenereerd.

Fase 2

Uit de tabel volgt dat voor fase 1 per Euro te dekken tekort een 6-voud aan publieke investeringen gegenereerd wordt. Dit leidt tot een 42-voud aan private investeringen. De totale multiplier voor fase 1 bedraagt 48; met elke € 1,- gedekt tekort worden circa € 48,- aan vervolginvesteringen gegenereerd.

Fase 1+2

Uit de tabel volgt dat voor fase 1+2 samen per Euro te dekken tekort een 5-voud aan publieke investeringen gegenereerd wordt. Dit leidt tot een 11-voud aan private investeringen. De totale multiplier voor fase 1+2 bedraagt 16; met elke Euro gedekt tekort worden circa € 16 aan vervolginvesteringen gegenereerd (€ 715,5 mln totale investering in verhouding met € 44,8 mln aan tekortafdekking).

Bovenstaande multipliers zijn volgens onze referenties hoog, hetgeen duidt op relatief gunstige economische effecten. Met name in fase 2 wordt met een relatief lage afdekking van tekorten een relatief zeer hoge vervolginvestering gegenereerd. De tweede-orde effecten van duurzame werkgelegenheid en economische structuurversterking zijn hier nog buiten beschouwing gelaten, maar zullen zeker ook substantieel zijn. Dit is een onderwerp voor uitwerking in de MKBA.

Opgemerkt moet nog worden dat bovenstaande analyse gunstiger wordt na verdere optimalisatie van de projecten en reductie van de tekorten.

3.4 Risico-analyse

In elke fase van majeure investeringsprojecten is risico-analyse een onmisbaar en belangrijk onderdeel.

Gezien het nu nog verkennende karakter van de exploitatie-overzichten is de kans op afwijking van de genoemde getallen, en daarmee ook het risico, nog substantieel. Het meest betrouwbaar zijn de cijfers voor de publieke exploitatie van fase 1. Logisch is dat de cijfers voor fase 2 een wat lagere betrouwbaarheid, dus hoger risico hebben, omdat de activiteiten verder in de toekomst liggen. Hetzelfde kan gezegd worden van de private investeringen, hier is vooralsnog iets minder zicht op dan op de publieke investeringen. De grootste potentiële afwijking kan voorkomen bij private investeringen in fase 2 (immers, het is lastig om bijvoorbeeld nu al te bepalen of een nieuw MECC in 2018 nu € 110 of € 120 mln aan investering kost).

Figuur 4. Risicotabel

RISICO	PUBLIEKE EXPLOITATIES	PRIVATE EXPLOITATIES
FASE 1	lager	middel
FASE 2	middel	hoger

Bovenstaande tabel is normaal in de praktijk van de gebiedsontwikkeling. Kansen op afwijking bij projecten die verder weg in de tijd liggen is evident. Ook logisch is dat vanuit het gezichtspunt van de overheid de eigen exploitatie scherper in beeld is als die van de andere (private) partij.

Belangrijk is wel om voor het GOMV-programma een daadwerkelijke risico-analyse uit te voeren wanneer optimalisatie heeft plaatsgevonden.

4. Waardering en toetsing

4.1 Waardering projecten

In de Voorjaarsnota 2008 van de provincie worden uitspraken gedaan over de beoordeling en toetsing van ruimtelijke ontwikkelingsprojecten en -programma's ten behoeve van de toewijzing van gelden.

Uitgangspunt is dat het afwegingskader op een transparante wijze weergeeft hoe de maatschappelijke meerwaarde van een project in beeld kan worden gebracht.

Het door de provincie gehanteerde afwegingskader, per projectfase, is weergegeven in de tabel.

Figuur 5 - Hoofdlijnen afwegingskader

Projectfase	Criterium	Omschrijving afwegingscriteria
Eerste schets project	Coherentie	Draagt het project bij aan de doelen van de programma's?
Eerste uitwerking project	Legitimiteit	Ligt een rol van de provincie Limburg in de rede?
Verdere uitwerking project	Effectiviteit	Kunnen de doelstellingen van het project worden gerealiseerd?
Verdere uitwerking project	Samenhang	Is er een goede balans tussen sociale, ecologische en economische belangen, voor zowel de huidige als de toekomstige generaties?
Investeringsbeslissing	Efficiëntie	Draagt het project bij aan een structurele versterking van Limburg?

Het afwegingskader biedt een handvat voor de beoordeling van projecten. Dit maakt het mogelijk om de beoordelingen van verschillende projecten naast elkaar te leggen om indien relevant een prioritering van projecten of selectie tussen projecten mogelijk te maken (bijvoorbeeld vanwege budgettaire beperkingen of multipliereffecten).

4.2 Maatschappelijke Kosten-Baten Analyse (MKBA)

In de vervolgfase beoogt de provincie een Maatschappelijke Kosten-Baten Analyse te laten opstellen. Hierin worden de investeringen, dan wel de te dekken saldi van de projecten afgewogen tegen het maatschappelijk (en economisch) nut op basis van een Multi-criteriamethode.

5. Uitwerking punten voor verdere ontwikkeling

Uitgangspunt is een proces dat in duidelijke afgeronde stappen wordt doorlopen, waarbij van grof naar fijn integrale en afgestemde fasedocumenten ter besluitvorming worden voorgelegd.

In de vervolgfase zien wij navolgende activiteiten ter uitwerking van de business-cases;

- Opstellen verder uitgewerkte plandocumenten, met vastgesteld programma en plangrenzen.
- Verder verkennen uitvoeringswijze (organisatie) taakverdeling publiek-privaat en publiek-publiek (gemeente/provincie/provinciaal grondbedrijf). Hierbij zijn keuzes aan de orde qua samenwerking in de gebieds- en vastgoedontwikkeling.
- Uitwerken gebieds- en vastgoedexploitaties. Een optimaliseringsslag is noodzakelijk, met verder definiëren en uitwerken kostendragers.
- Opstellen van een risicoverkenning.
- Uitvoeren maatschappelijke kosten-baten analyse (MKBA)
- Principekeuzes maken in verder uit te werken (deel-)projecten, prioritering en fasering;
- Definiëren van een optimale organisatievorm en bijbehorende rechtspersoon.