

# Heerlen

## Memo

Kenmerk  
2013/1862

Aan  
Commissieleden Ruimtelijke Ontwikkeling

Status  
Informeren

Afschrift aan  
R. de Wit, D. Schipperheijn

Bijlage(n)

Datum  
25 januari 2013

Sander Berkers  
Projectmanagement  
(045) 56 04 429

Onderwerp  
Risico overzicht Maankwartier en aantal manjarenwerk

Geachte leden van de Commissie Ruimtelijke Ontwikkeling,

Tijdens de Commissie Ruimtelijke Ontwikkeling is gevraagd of het aantal manjaren werk dat de bouw van het Maankwartier genereerd inzichtelijk gemaakt kan worden. Voorts is gevraagd of een overzicht kan worden verstrekt inzake de beheersing van de risico's en bijbehorende (financiële) calculatie omtrent het Maankwartier.

Onderstaand zal in eerste instantie worden ingegaan op het aantal manjaren arbeid die het Maankwartier genereerd en vervolgens zal worden ingegaan op de beheersing van de risico's.

### **Manjaren arbeid**

Het aantal manjaren arbeid is een optelsom van de direct aan het project verrichte arbeid (directe werkgelegenheid) en indirecte werkgelegenheid zoals de arbeid bij toeleverende bedrijven, de manjaren arbeid die ontstaan doordat de medewerkers aan het Maankwartier meer te besteden hebben etc.. Dit laatste wordt in economische termen het multipliereffect genoemd.

Voor het Maankwartier is deze multiplier niet bepaald. Echter uit een gesprek tussen de vorige projectleider en een hoogleraar van de TU Aken is een goede benadering van de totaal gegeneerde werkgelegenheid het delen van het totale investeringsvolume door het gemiddelde inkomen van de directe werkgelegenheid.

Met een investeringsvolume van circa € 160 mln. levert bij gemiddeld een modaal inkomen van € 33.000 ongeveer 4800 manjaren arbeid op.

### **Risico's**

Risicobeheersing bij een project als het Maankwartier is van groot belang. Gezien de veelheid aan risico's die te onderkennen zijn, is er voor gekozen de risico analyse met alle partijen (lees Weller, Jongen, NS stations, ProRail en Gemeente) gezamenlijk en getrapt uit te voeren. De risico's worden daarbij beheerst door de

partij die daarvoor het best geëquipeerd is, zowel publiek alsook privaat rechtelijk. Als gevolg van de gezamenlijke aanpak worden de risico's door alle partijen onderkent en kunnen deze door een gezamenlijke inzet, tegen minimale kosten worden beheerst. De laatste risicosessie heeft 8 oktober plaatsgevonden.

Onderstaand vindt u een overzicht van de tot en met 8 oktober onderkende risico's. De stappen van Risico Management zijn doorlopen en direct toegepast op het Maankwartier. De risico's zijn verdeeld in risico's die nog actueel zijn en risico's die reeds beheerst zijn. De risico's in het overzicht zijn in willekeurige volgorde opgenomen.

Actuele Risico's		
Risico	Gevolg	Beheersmaatregel
Plaat is niet tijdig gereed als gevolg van een korte bouwperiode.	Een deel van het investeringsvolume ten behoeve van de EFRO subsidie wordt niet gehaald op 31 december 2013. Naar rato zal een deel van de EFRO subsidie wordt misgelopen. De verwachting is dat er geen financiële gevolgen zijn.	Door de realisatie van het tijdelijk station kan op alle perrons tegelijk worden gewerkt. Hierdoor ontstaat een robuuste planning die ruim voor 31 december 2013 sluit. Tevens zal in onderhavig geval in overleg worden getreden met de subsidieverstrekker om tot een passende oplossing te komen.
Plaat voldoet niet aan de functionele uitgangspunten van de afnemers.	Er zullen aanvullende maatregelen in de gebouwen op de plaat genomen moeten worden. De financiële gevolgen zijn niet in te schatten.	De afnemers zijn nauw betrokken bij de toetsing van het ontwerp van de plaat en zij toetsen tijdens de uitvoering zodat tijdig bijgestuurd kan worden. De afnemers geven een functioneel akkoord op het DO van de plaat alvorens met de bouw wordt gestart. Het risico is hierdoor minimaal.
Schade aan plaat of gebouwen op de plaat na de realisatie, als gevolg van ontwerpfouten.	Imagoschade voor Heerlen en kosten voor het herstel van de plaat en de gebouwen. De financiële omvang is afhankelijk van de kosten van de XOV verzekering.	Dit risico wordt ondervangen middels een uitgebreid toetsingsproces van het ontwerp van de plaat. Het financiële risico wordt beheerst middels het afsluiten van een XOV verzekering die zowel directe kosten alsook gevolgschade tot 10 jaar na opleverdatum verzekerd. Momenteel worden de offertes aangevraagd.
De samenwerking tussen de partijen is onvoldoende effectief.	Er kunnen miscommunicatie en afstemmingsproblemen ontstaan. Dit kan gevolgen hebben voor de voortgang of de kwaliteit van het Maankwartier. Het risico is niet vooraf te calculeren.	Dit risico wordt beheerst door de organisatie en de samenwerking permanent te optimaliseren.
Bezwaren op omgevingsvergunning plaat worden door de rechter gegrond verklaard.	Door het niet tijdig verkrijgen van de omgevingsvergunning kan er vertraging ontstaan in de bouw van de plaat.	Dit risico is beheerst door een gedegen onderbouwing van de omgevingsvergunning.

De staatssteun klacht wordt gegrond verklaard	Indien de staatssteunklacht gegrond wordt verklaard kunnen onze partners worden verplicht de omvang van de ongeoorloofde staatssteun te betalen aan de gemeente.	In nauw overleg met onze projectpartners en advocatenkantoor Paulussen wordt een gedegen verweer gevoerd.
Er wordt niet tijdig een belegger gevonden voor de kantoren in gebouw F en het hotel.	Woningstichting Weller zal de gebouwen moeten transformeren naar een bestemming die door het ministerie wordt toegestaan.	Woningstichting Weller is actief met het vinden van een belegger voor het hotel en gebouw F. Mocht woningstichting Weller er niet in slagen een belegger te vinden wordt parallel gewerkt aan een alternatieve invullingen door Woningstichting Weller.
Imago- bouw- en reizigerscommunicatie is van onvoldoende kwaliteit.	Het imago van het Maankwartier wordt geschaad, het draagvlak verminderd en het kan als gevolg hebben dat er minder commerciële afname is van gebouwen.	Dit risico wordt beheerst door de organisatie en de samenwerking permanent te evalueren en waar nodig verbeteringen door te voeren.
Trein Vrije Perioden (TVP's) zijn niet of onvoldoende beschikbaar.	Als de TVP's niet beschikbaar zijn heeft de aannemer geen bouwplaats ter beschikking en bestaat er een kans dat de bouw vertraging oploopt.	De beschikbare TVP's kennen nog een bezwaar van Veolia Trein. De gemeente is in overleg getreden met betrokken partijen om dit risico te beheersen.
Het nieuwe rijksbeleid inzake woningcorporaties.	De financiële mogelijkheden van Woningcorporaties komen onder druk te staan, waardoor de investeringsmogelijkheden van Woningcorporaties worden beperkt. De verwachting is dat lopende projecten door zullen lopen.	Landelijk vindt druk overleg plaats tussen de woningcorporaties en het rijk om te komen tot een passende regeling. Daarnaast heeft Woningstichting Weller intensief overleg met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Risico's reeds beheerst		
Risico		Beheersmaatregel
Het bestemmingsplan wordt door de raad van state nietig verklaard.		Het bestemmingsplan is in werking getreden. Hiermee is het risico beheerst.
Trein Vrije Perioden (TVP's) zijn niet of onvoldoende beschikbaar.		Inmiddels zijn TVP's beschikbaar waarop de planningen gebaseerd zijn. Hiermee is het risico beheerst.
Schade tijdens de realisatie.		Mogelijke schade als gevolg van de bouwactiviteiten worden afgedekt door de CAR verzekering. Dit risico is beheerst.
De beschikking inzake bodemsanering is niet tijdig		De beschikking is afgegeven en de bodemsanering is tijdig uitgevoerd.

beschikbaar.		Dit risico is beheerst.
Tijdelijk station is niet tijdig gereed.		Het tijdelijk station is gereed en de sloop van het huidige station kan conform planning doorgaan.
Vanwege de aanwezigheid van mijngangen onder het Maankwartier dient mogelijk de constructie aangepast te worden.		In opdracht van de gemeente heeft een onderzoek naar mijngangen plaatsgevonden. Uit het onderzoek is geconcludeerd dat er vanuit de ondergrond / mijngangen geen bijzondere problemen zijn te verwachten. Dit risico is beheerst.

Hoogachtend,

R. de Wit  
Wethouder

