GEMEENTE WEERT

# Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed

2021-2022

# Deel 1

# Meerjaren Perspectief Grondexploitaties

# 2021 - 2022

# Inhoudsopgave


**Managementsamenvatting** **4**

**1. Inleiding** **7**
1.1. Status van het MPGV, deel Grondexploitaties 7
1.2. Leeswijzer 7

**2. Uitgangspunten grondexploitaties** **9**
2.1. Nota Grondbeleid 9
2.2. Grondprijsbeleid – Grondprijsbrief 2022 10
*2.2.1. Woningen* *10*
*2.2.2. Bedrijventerreinen* *11*
*2.2.3. Overig* *11*
2.3. Uitgangspunten en parameters 11
2.4. Verslagleggingsregels BBV en invoering Vennootschapsbelasting (VPB) 13

**3. Programma en planning: wonen kantoren en bedrijventerreinen** **15**
3.1. Wonen 15
*3.1.1. Beleidsontwikkelingen* *15*
*3.1.2. Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt* *18*
*3.1.4. Realisatiecijfers* *22*
*3.1.5. Woningbouwprogramma* *22*
*3.1.6. Samenvatting* *23*
3.2. Programma en planning: kantoren en bedrijventerreinen 23
*3.2.1. Beleidsdoelstellingen bedrijventerreinen (Structuurvisie)* *23*
*3.2.2. Realisatie en behoefteprognoses bedrijventerreinen* *24*
*3.2.3. Programma en planning bedrijventerreinen* *25*
*3.2.4. Kantoren* *25*
*3.2.5. Conclusies: kansen en risico's in de programmering bedrijventerreinen* *25*

**4. Projecten** **26**
4.1. Laarveld 27
4.2. Vrouwenhof 29
4.3. Sportstraat Nur Holz 30
4.4. Landbouwbelang 31
4.5. Beekpoort-Noord 32
4.6. Baetenhof (Tungeler Dorpsstraat) 33
4.7. Sportstraat 34
4.8. Kapelheuvelstraat 35
4.9. Centrum Noord 36
4.10. Uitbreiding De Kempen 37
4.11. Kanaalzone I 38
4.12. Leuken- Noord 39
4.13. Kampershoek 2.0 40

**5. Resultaat, meerjarenprognose, opbrengsten en investeringen** **41**
5.1. Financiële analyse 2021 41
5.2. Boekwaarde 44
5.3. Financiële analyse van de meerjarenprognose 45
5.4. Toekomstige investeringen en opbrengsten 45

**6. Risicomanagement, weerstandsvermogen en eindconclusie** **48**
6.1. Risicobuffer 48
6.2. Toetsing risicoprofiel versus weerstandscapaciteit 49
6.3. Conclusie 49

*Bijlage 1: Grondexploitatieberekeningen (Niet openbaar)* *50*
*Bijlage 2: Grondprijsbrief 2022* *50*

# Managementsamenvatting

In het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed (MPGV) 2021-2022 deel Grondexploitaties, zijn de belangrijkste ontwikkelingen in beeld gebracht met betrekking tot de programmering en afzet van woningen en bedrijventerreinen en de kosten en opbrengsten die daarmee gemoeid zijn.

Het jaar 2021 laat een oplopende boekwaarde van de grondexploitaties zien van € 1,1 miljoen, een effect dat veroorzaakt wordt door de hogere boekwaarde van woningbouw ad. € 2,4 miljoen en verbetering van de boekwaarde bedrijven ad. € 1,3 miljoen.
Er is voor ca. € 3,7 miljoen aan bouwrijpe grond verkocht ten behoeve van woningbouw en ca. € 2,7 miljoen aan bouwrijpe grond ten behoeve van bedrijventerreinen.

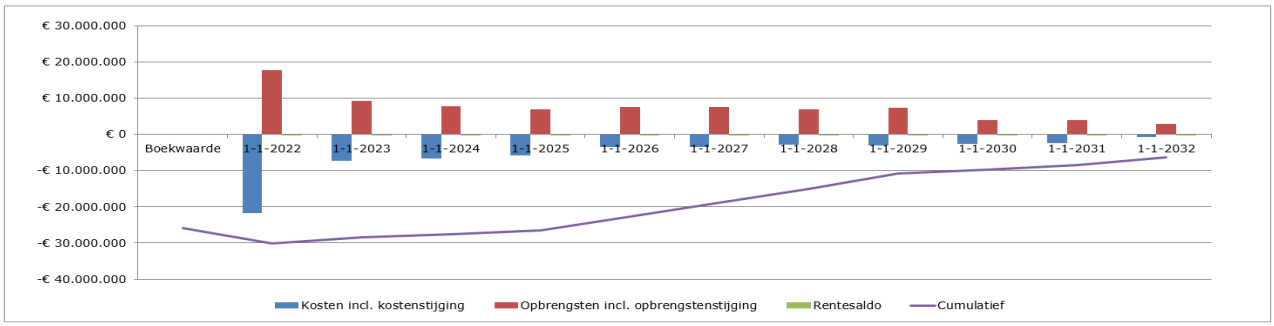
Per 31-12-2021 zijn de grondexploitaties Vrouwenhof en Nur Holz afgesloten, beiden sluiten met een positief resultaat af.

Het resultaat van de vrijval op de verliesgevende grondexploitaties bedraagt voor 2021 € 1,16 miljoen. Een toelichting op dit resultaat kunt u vinden in hoofdstuk 5 van deze MPGV, grondexploitaties.

| Resultaat grondexploitaties (bedrag x € 1.000) | Bedrag | Totaalbedrag |
|---|---|---|
| 1. Per saldo vrijval voorzieningen verliesgevende grondexploitatie | | 1.163 |
| *1a. Per saldo vrijval voorzieningen lopende grondexploitatie* | *1.130* | |
| *1b. Per saldo vrijval voorzieningen afgesloten grondexploitatie* | *33* | |
| 2. Winstnemingen | | 615 |
| *2a. Tussentijdse winstnemingen* | *517* | |
| *2b. Winst boekjaar afgesloten grondexploitaties* | *98* | |
| 3. Nagekomen mutaties afgesloten grexen en voorbereidingskosten | | |
| **Resultaat in de jaarrekening per saldo** | | **1.778** |
| | | |
| In de jaarrekening voorgestelde vrijval uit de reserve risicobuffer grondexploitaties | | 800 |
| | | |
| **Resultaat grondexploitaties 2021** | | **2.578** |

Tabel 0.1 Resultaat grondexploitaties 2021

Door de verkopen en uitgifte en investeringen is de boekwaarde op de projecten per saldo toegenomen met € 1,1 miljoen. Per 31 december 2021 bedraagt de boekwaarde € 25,8 miljoen. Dit saldo wordt geleidelijk teruggebracht en eindigt in een geraamd tekort op eindwaarde van € 6,2 miljoen. Dit verloop van de boekwaarde wordt weergegeven met de paarse lijn.




Figuur 0.1 Cashflow overzicht grondexploitaties

Uit dit overzicht blijkt dat de investeringen niet volledig kunnen worden terugverdiend. Om toekomstige tekorten te kunnen afdekken zijn verliesvoorzieningen gevormd op basis van de berekende eindwaarden van de grondexploitaties. Deze geven een prognose van alle investeringen verminderd met alle opbrengsten aan het einde van de looptijd van het project.

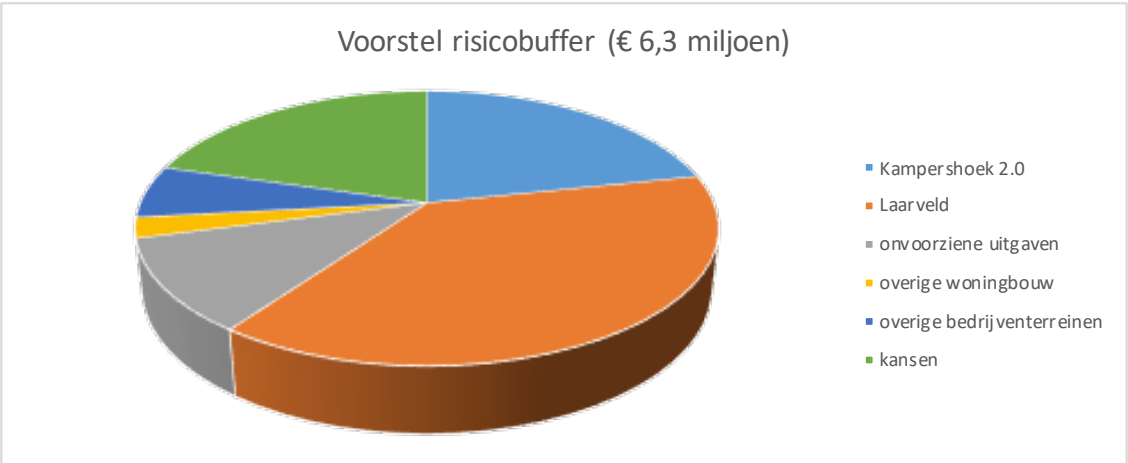
- De nog te realiseren opbrengsten voor woningbouw bedragen € 43,7 miljoen. Hiervan heeft € 10,5 miljoen betrekking op Laarveld fase 3 (nog over te dragen reeds verkochte kavels), € 30,4 miljoen op Laarveld fase 4 en € 2,7 miljoen nog over te dragen reeds verkochte grond in Beekpoort-Noord.

- De opbrengst uit de verkoop van bedrijventerreinen bedraagt € 21,9 miljoen, waarvan € 14,5 miljoen in Kampershoek 2.0, en de overige € 7,4 miljoen in Centrum-Noord (€ 1,9), Kanaalzone (€ 1,3), Leuken Noord (€ 2,8) en uitbreiding de Kempen (€ 1,4).
- De post overige opbrengsten bedraagt € 12,1 miljoen en heeft voor € 10,8 miljoen betrekking op de exploitatiebijdragen van de ontwikkelende partijen binnen Kampershoek 2.0, in Laarveld € 0,8 miljoen voor bijdragen in de rioolaansluitkosten en in Beekpoort-Noord voor € 0,2 miljoen aan subsidies en voor € 0,2 miljoen aan bijdragen van derden voor de aanleg van de Suffolkweg.
- Per 1 januari 2021 bedroeg de verliesvoorziening voor het afdekken van toekomstige tekorten € 18,3 miljoen. Per 31 december 2021 is een verliesvoorziening gevormd van € 17,2 miljoen.

| **Prognose bouwgrond in exploitatie (op basis Eindwaarde)**<br>**bedragen x € 1.000** | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| **Bouwgrond in exploitatie** | **01-01-21** | **Mutatie** | **31-12-21** |
| | | | |
| **Positief resultaat** | | | |
| Bpo Landbouwbelang | 697 | 7 | 704 |
| Baetenhof/Tungelerdorpsstraat | 387 | 26 | 413 |
| Sportstraat Nur Holz | 43 | -1 | 42 |
| Sportstraat | 22 | 32 | 54 |
| Vrouwenhof | -33 | 111 | 78 |
| De Kempen Uitbreiding | 4.786 | -81 | 4.705 |
| Leuken-Noord-Oost | 1.051 | 206 | 1.256 |
| Centrum-Noord | 3.921 | -146 | 3.775 |
| **Subtotaal** | **10.873** | **154** | **11.027** |
| | | | |
| **Negatief resultaat** | | | |
| Bpo Beekpoort-Noord | -3.279 | -249 | -3.529 |
| Kapelheuvelstraat | -7 | -18 | -25 |
| Laarveld | -11.979 | 590 | -11.389 |
| Kampershoek 2.0 | -1.219 | 884 | -335 |
| Kanaalzone I | -1.841 | -76 | -1.917 |
| **Subtotaal** | **-18.326** | **1.130** | **-17.196** |
| | | | |
| **Totaal grondexploitaties** | **-7.452** | **1.284** | **-6.168** |

Tabel 0.2 Prognose bouwgrond in exploitatie op eindwaarde

Grondontwikkeling gaat gepaard met risico's. Om deze risico's te beheersen wordt binnen de gemeente een cyclisch proces van risicomanagement toegepast. De risico's die de gemeente loopt in de grondexploitaties worden afgedekt met een risicobuffer. Het voorstel voor de risicobuffer voor 2022 is € 6,3 miljoen. Dit is € 0,8 miljoen lager dan per 31 december 2021. Na de risico-inventarisatie is op basis van een scenario-analyse voor woningbouw een totaal risicobedrag bepaald van € 2,8 miljoen. Voor de bedrijventerreinen geldt een totaal risicobedrag van € 3,5 miljoen.




Figuur 0.2 Voorstel risicobuffer

Per 31 december 2021 is de risicobuffer voor € 7,1 miljoen gevuld. Voorgesteld wordt om de norm voor de risicobuffer terug te brengen naar € 6,3 miljoen. Bij het vaststellen van de jaarrekening wordt voorgesteld om de vrijval van de risicobuffer aan te wenden om het bedrag van € 0,8 miljoen ten gunste van de algemene reserve te brengen.

# 1. Inleiding

Met dit Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed (MPGV), deel Grondexploitaties geven we inzicht in de financiële stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties per 31 december 2021. Verder wordt een doorkijk gegeven in de verwachtingen voor de komende jaren.

In het MPGV, deel Grondexploitaties wordt ingegaan op de volgende zaken:
- Wat willen we bereiken met de grondexploitaties en wat gaan we daarvoor doen?
- Hoe zijn de programma's in de grondexploitaties afgestemd op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen en daarbij behorende programma's?
- Wat gaat het kosten en opbrengen?
- Wat zijn de (financiële) mutaties / ontwikkelingen ten opzichte van voorgaand jaar?
- Welke risico's lopen we / gaan daarmee gepaard?
- Waaruit kunnen deze risico's worden gedekt?

Het MPGV legt daarmee de verbinding tussen de beleidsdoelstellingen, marktprognoses en de programma's die zijn opgenomen in de grondexploitaties.

## 1.1. Status van het MPGV, deel Grondexploitaties

Met het MPGV wordt de raad inzicht gegeven in de programmering in de ruimtelijke ontwikkelingsprojecten en de financiële vertaling daarvan in de grondexploitaties. De raad kan zijn controlerende taak daarmee invullen. In het MPGV, deel Grondexploitaties worden ontwikkelingen en risico's gesignaleerd. Wanneer deze daadwerkelijk aanleiding zijn voor bestuurlijk handelen, worden deze afzonderlijk ter besluitvorming voorgelegd.

Het MPGV geeft een totaalbeeld van de grondexploitaties met informatie over de belangrijkste ontwikkelingen. Het doel is om op overzichtelijke wijze een beeld te schetsen van de ontwikkelingen in de grondexploitaties op portefeuilleniveau, maar ook op projectniveau. Daarbij wordt eveneens ingegaan op financiële gevolgen van tussentijdse herzieningen.

Doordat inzicht wordt gegeven in de uitgangspunten waarmee de grondexploitaties zijn opgesteld, kan ook voor de raad een beter beeld worden geschetst van ontwikkelingen waarmee rekening is gehouden en welke risico's of kansen zich kunnen voordoen.
Middels de niet-openbare 'bijlage 1 Grondexploitatieberekeningen' stelt de raad de budgetten beschikbaar voor de investeringen in de grondexploitaties en worden de doelstellingen voor de jaarlijkse verkoopopbrengsten vastgelegd.

In het MPGV is informatie ontleend aan diverse kaderstellende documenten met het doel de samenhang te laten zien met de grondexploitaties. Het is niet de bedoeling deze documenten tussentijds bij te stellen. Het betreft de volgende beleidsdocumenten:
- De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 (vastgesteld mei 2019) waarin gemeenten in de regio afspraken maken over het realiseren van woningen en het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte.
- De Grondprijsbrief 2022 (vastgesteld december 2021) geeft actuele informatie over de prijsontwikkelingen. Ook deze zijn verwerkt in de grondexploitatieberekeningen.
- De Nota Grondbeleid 2020 (vastgesteld december 2019), waarin de gemeente Weert overschakelt van een facilitair en terughoudend situationeel grondbeleid naar een vooral situationeel grondbeleid dat actief of faciliterend is, afhankelijk van de situatie en impact op het realiseren van onze maatschappelijke doelen.

## 1.2. Leeswijzer

In dit MPGV, deel Grondexploitaties leest u in hoofdstuk 2 de uitgangspunten van de grondexploitaties die als grondslag dienen voor dit MPGV. In hoofdstuk 3 treft u een uitgebreide onderbouwing aan van de uitgangspunten voor het te realiseren programma en de daarbij te hanteren planning. Deze onderbouwing is opgeknipt in de onderdelen wonen en kantoren en bedrijventerreinen. In hoofdstuk 4 is per project een afzonderlijke "projectenkaart" weergegeven die specifieke informatie geeft over het project, de stand van zaken en de financiën. Hoofdstuk 5 is het financiële hoofdstuk en hoofdstuk 6 sluit deze MPGV af met risicomanagement, weerstandsvermogen en conclusies.

Bijlage 1 is niet openbaar en betreft (een samenvatting van) de grondexploitatieberekeningen per project die conform de BBV jaarlijks aan de raad worden voorgelegd. Bijlage 1 wordt ter inzage gelegd in het ‘geheime kastje’. Tot slot is bijlage 2 de Grondprijsbrief 2022.

# 2. Uitgangspunten grondexploitaties

## 2.1. Nota Grondbeleid

In december 2019 heeft de raad de geactualiseerde nota Grondbeleid 2020 vastgesteld. Met de vaststelling heeft de gemeenteraad de kaders gesteld waarbinnen het college van burgemeester en wethouders het grondbeleid voert.
Kern van het nieuwe beleid is dat we 'overschakelen' naar een vooral situationeel grondbeleid dat actief of faciliterend is afhankelijk van de situatie en de impact op het realiseren van onze maatschappelijke doelen.
Ten opzichte van de nota Grondbeleid 2014 maken we in de nieuwe nota Grondbeleid twee 'kernkeuzes':

1. We nemen in de afweging van het resultaat ook maatschappelijke 'Weerter Waarden' mee;
2. We bepalen onze rol als gemeente binnen de gebiedsontwikkeling op basis van een afwegingskader, wat leidt tot maatwerk per project en locatie.

*Weerter Waarden*

Op 11 maart 2021 is de Strategische Visie 'Werken aan Weert 2030' vastgesteld. Met deze visie geven wij betekenis en richting aan wie we willen zijn, nu en in 2030. De strategische visie is het streefbeeld en referentiekader voor de ontwikkeling van beleid en initiatieven. De visie prioriteert de ambities en nodigt de samenleving uit tot concretisering. In de nieuwe raadsperiode is het van belang dat de strategische visie tot uitvoering wordt gebracht. In de strategische visie zijn de contouren voor de ontwikkeling van Weert vormgegeven in vijf waarden. Deze vijf waarden zijn leidend voor ons werk tot 2030. De vijf Weerter waarden zijn:

- Goed wonen voor elke doelgroep;
- Iedereen doet mee;
- Natuurlijke en landschappelijke kwaliteit;
- Duurzaam en innovatief ondernemen en leven;
- Goed ontsloten en verweven met de regio.

In nieuwe gebiedsontwikkelingen is veel aandacht voor duurzaamheid en circulariteit. Daarbij kunnen genoemd worden: de aanleg van robuuste groen-blauwe structuren, gebruik van gebakken klinkers, natuur-inclusief bouwen, hergebruik van materiaal – beton, minder verharding zowel in openbaar gebied als op de kavels etc.

*Situationeel grondbeleid*

Met de nieuwe nota Grondbeleid 2020 heeft de gemeente de keuze gemaakt voor een situationeel grondbeleid. De rol die de gemeente in een ontwikkeling inneemt kan actief, samenwerkend of faciliterend zijn. Op basis van een aantal criteria kiest de gemeente welke rol zij in welke situatie wil nemen. Dit hangt af van bestuurlijke ambities, het strategische belang van de locatie en de meerwaarde voor Weert. Om de keuze inzichtelijk en transparant te maken is een afwegingskader opgesteld:

| Rol Gemeente | Prioriteit in gemeentelijke speerpunten? | Heeft/wil gemeente grondpositie? | Regie / sturing nodig? | Initiatief bij Gemeente? | Maatschappelijke neveneffecten? | Overig Strategisch |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (Pro)Actief met gemeentelijke regie | Hoge prioriteit | Ja | Ja | Ja (of geen initiatief van de markt) | Veel / hoger risicoprofiel | Meerdere |
| (Pro)Actief zonder gemeentelijke regie | Hoge prioriteit | Ja | Nee | Ja (of geen initiatief van de markt) | Veel / hoger risicoprofiel | Meerdere |
| Proactief Faciliterend | Hoge prioriteit | Nee | Ja | Ja (of geen initiatief van de markt) | Veel / hoger risicoprofiel | Meerdere |
| Faciliterend (Passief) | Gemiddeld of laag | Nee | Nee | Nee | Gemiddeld of Laag | Enkele of weinig |

Figuur 2.1: Afwegingskader gemeentelijk grondbeleid Weert

Wanneer een (ontwikkel)locatie of gebiedsontwikkeling voldoet aan 3 of meer aspecten van een specifieke rol, dan kan de gemeente er voor kiezen om die betreffende rol op zich te nemen.

Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de nota Grondbeleid.

## 2.2. Grondprijsbeleid – Grondprijsbrief 2022

Jaarlijks neemt de gemeenteraad een besluit over de grondprijzen. Hiermee worden aan het college van burgemeester en wethouders en de ambtelijke organisatie kaders gesteld voor het aangaan van transacties. Deze kaders zijn afgeleid uit het gemeentelijk grondbeleid, dat is vastgelegd in de nota Grondbeleid.

*Doelen*

Met het grondprijsbeleid streeft de gemeente een aantal doelen na:

- Marktconforme grondprijzen voor zowel woningbouw- als bedrijventerreinlocaties met inachtneming van de spelregels rondom staatssteun.
- Optimaliseren van de grondopbrengsten waarbij rekening wordt gehouden met de residuele waarde van verschillende functies.
- Bevorderen van de continuïteit van de lokale woningmarkt.
- Genereren van werkgelegenheid en bedrijvigheid.
- Geven van openheid en transparantie over de grondprijsbepaling naar het bestuur, de organisatie, de markt en naar burgers.

De Grondprijsbrief 2022 is in december 2021 vastgesteld met als ingangsdatum 1 januari 2022. Het grondprijsbeleid is onderverdeeld in drie categorieën, te weten: woningen, bedrijventerreinen en overig.

### 2.2.1. Woningen

Voor de bepaling van de grondprijzen per 1 januari 2022 heeft de Stec Groep een onderzoek gedaan. Via de residuele methode is beoordeeld of en hoeveel de gemeentelijke grondprijzen konden stijgen.

*Nieuwe bouwkavels*

Omdat iedere bouwkavel uniek is, wordt de waarde van iedere nieuw in de verkoop te nemen bouwkavel bepaald door een onafhankelijke, externe deskundige (taxatie of waardebepaling). Hierbij wordt rekening gehouden met specifieke eigenschappen van de kavel zoals oppervlakte, vorm, ligging ten opzichte van andere kavels en ten opzichte van het omliggende gebied. Door individuele taxatie van nieuwe kavels worden de voor- en nadelen uitgedrukt in de prijs en willen we voorkomen dat (te) dure kavels overblijven en dat te weinig wordt gerekend voor de meest gewilde kavels.

*Indexatie bestaande bouwkavels*

Bouwkavels die het jaar volgend op de eerste taxatie – zoals hierboven omschreven – nog in de verkoop zijn, worden jaarlijks geïndexeerd. Aan de hand van actuele marktgegevens wordt residueel bepaald of een prijsstijging voor de betreffende kavels aan de orde is.
Eind 2021 is er geen restvoorraad van bestaande kavels meer die voor het komende jaar geïndexeerd moet worden. Wel heeft in 2021 een update plaatsgevonden van de verwachte prijzen in Laarveld fase 4. Ten opzichte van de verwachte prijzen in de jaarrekening 2020 zien we een stijging van 15%.

*Sociale woningbouw*

De grondprijs voor sociale woningbouw is gelijk gehouden met die van 2021. Grond voor tijdelijke woningbouw door Wonen Limburg wordt om niet ter beschikking gesteld.

*Grondprijs woningen middenhuur*

De gemeente Weert heeft voor het midden-huursegment een verordening vastgesteld waarin is vastgelegd dat de maandelijkse huurprijs voor dit segment ligt tussen de liberalisatiegrens en € 1.000,- per maand. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname als zodanig beschikbaar te blijven.
De grondprijzen voor het midden-huursegment worden residueel bepaald met als bodemwaarde die van de sociale woningbouw. In de grondprijsbrief is de berekeningsmethode nader toegelicht.

*Anti-speculatiebeding*

In 2021 heeft de invoering van een anti-speculatiebeding plaatsgevonden. Voor nieuwbouwkavels geldt een zelfbewoningsplicht van 3 jaar. Meer hierover en de geboden ontheffingsmogelijkheden, leest u in de grondprijsbrief.

*Verrekenbeding projectbouw*

Nieuw opgenomen in 2022 is dat als de vrij op naamprijs van een nieuwbouwwoning meer dan 5% hoger is dan waarmee bij de grondverkoop aan de ontwikkelende partij rekening is gehouden, dan vindt over het meerdere een verrekening plaats met de gemeente.

### 2.2.2. Bedrijventerreinen

Ook voor de bedrijventerreinen gelden nieuwe grondprijzen. Hier is zowel residueel als comparatief naar de grondprijzen gekeken. Locatie afhankelijk zijn de grondprijzen met 0% - 3,5% verhoogd. Zie hiervoor de grondprijsbrief 2022, "3.4 Uitgifteprijzen bedrijventerreinen Weert". Het percentage voor de erfpacht van gemeentegrond is bepaald op 4%.

### 2.2.3. Overig

Onder 'overig' worden grondprijzen verstaan voor maatschappelijke en gemeentelijke voorzieningen, grondprijzen in de zorgsector, commerciële voorzieningen, erfpacht voor bedrijventerreinen en grondstroken.
Met ingang van 2018 wordt de grondprijs voor bebouwde en onbebouwde maatschappelijke voorzieningen getaxeerd. Voor zowel zorgvoorzieningen en commerciële voorzieningen blijft in 2022 taxatie het middel om de grondprijs vast te stellen.
De grondprijs voor de verkoop van grondstroken bij woningbouw wordt per locatie bepaald op basis van het groenstrokenmodel. Per 2022 is de prijsvorming aangepast door per zone een vaste prijs te berekenen en als het oppervlak groter is dan 200 m2 vindt taxatie plaats. Dit model is terug te vinden in hoofdstuk 4.5 en de bijlage 2 van de grondprijsbrief. De grondprijs voor reststroken bij bedrijventerreinen is bepaald op € 125,- per m2. De huurwaarde bedraagt 3,25% van de grondwaarde.

Op 23 maart 2022 is de Beleidsregel grondstroken en adoptiegroen in werking getreden. In deze beleidsregel zijn de kaders voor het terugeisen, verkopen, verhuren of in bruikleen geven van grondstroken geregeld. De beleidsregel biedt daarnaast ook kaders voor het laten onderhouden van gemeentegroen door particulieren of bedrijven (adoptiegroen).

Voor zover in overeenkomsten met derden een rentebepaling noodzakelijk is wordt door de gemeente Weert de geldende wettelijke rente voor consumententransacties gehanteerd, met een minimum van 3,25%.
Voor meer informatie over de grondprijzen wordt verwezen naar de Grondprijsbrief 2022.

## 2.3. Uitgangspunten en parameters

| UITGANGSPUNTEN EXPLOITATIEBEREKENINGEN | |
|---|---|
| **Parameters** | |
| Rente | 1,14% |
| Disconteringsvoet | 2,00% |
| Kostenstijging 2022 | 3,50% |
| Kostenstijging 2023-2024 | 3,00% |
| Kostenstijging 2025 t/m einde grex, per jaar | 2,00% |
| Opbrengststijging woningbouw 2022 | 3,00% |
| Opbrengststijging woningbouw 2023 | 2,00% |
| Opbrengststijging woningbouw 2024 t/m 2031 per jaar | 1,00% |
| Opbrengststijging woningbouw 2032 e.v. per jaar | 0,00% |
| Opbrengststijging bedrijven 2022 t/m 2031 per jaar | 1,00% |
| Opbrengststijging K.H. 2.0 2022 t/m 2031 per jaar | 1,50% |
| Opbrengststijging bedrijven 2032 e.v. per jaar | 0,00% |
| | |
| **Overige uitgangspunten** | |
| Prijzen kavels woningbouw | grondprijsbrief 2022 |
| Prijzen kavels bedrijventerreinen | grondprijsbrief 2022 |

Tabel 2.1 Uitgangspunten exploitatieberekeningen

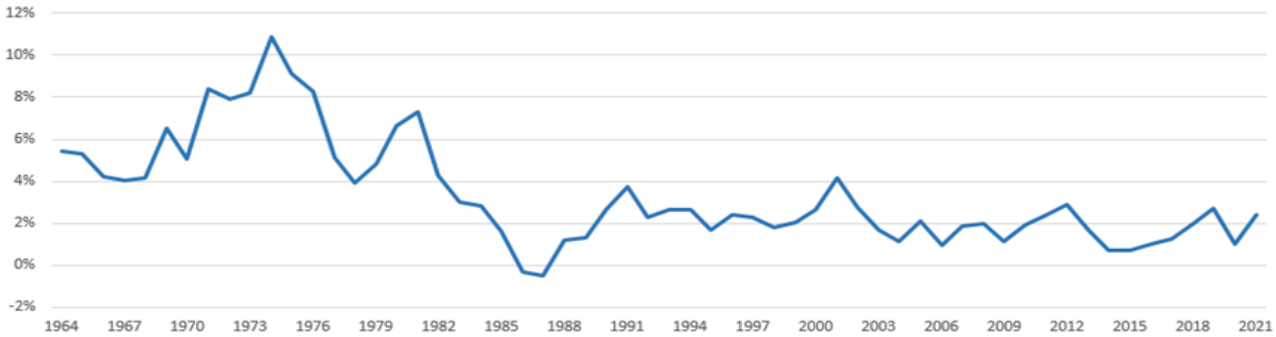
### Toelichting uitgangspunten en parameters:

*Rente en disconteringsvoet:*

De rente wordt jaarlijks berekend bij het opstellen van de begroting (voorcalculatie) en na afloop van het jaar bij het opstellen van de jaarrekening (nacalculatie). Het nacalculatorische rentepercentage bedraagt in 2021 1,14%. De werkelijke rentelast wordt op basis van dit percentage berekend. Als de nacalculatierente binnen de tolerantiegrens van 0,5%-punt blijft van het initieel vastgestelde rentepercentage, kan het rentepercentage waarmee in de meerjarenprognose van de grondexploitatie gerekend wordt, gehandhaafd blijven. In het initiatiejaar 2016 is het rentepercentage berekend op 1,66%. Nu de afwijking dit jaar meer dan 0,5%-punt is, daalt de rente naar het nieuw berekende percentage van 1,14%.

Het BBV schrijft voor dat het disconteringspercentage voor de berekening van de Netto Contante Waarde van de resultaten is gelijkgesteld aan het maximum van het streefpercentage voor de inflatie volgens de Europese Centrale Bank (ECB). Dit is op dit moment 2%.

*Kostenstijging:*
De kostenstijging wordt al geruime tijd afgeleid van het langjarige gemiddelde van de consumentenprijsindex (CPI). Deze beweegt zich sinds de eeuwwisseling rond de 2% (zie onderstaande grafiek).




Figuur 2.2. Verloop langjarige gemiddelde inflatie (CPI).
Bron: http://nl.inflation.eu/inflatiecijfers/nederland/historische-inflatie/cpi-inflatie-nederland.aspx

De ontwikkeling van de grond-, weg-, en waterbouwkosten laat het afgelopen jaar wederom een groei zien. In 2021 steeg de GWW-index van 126 naar 128,75, een stijging van 2,2%.

In de Outlook 2022 doet Metafoor een voorspelling van de kostenstijging de komende jaren. De verwachting is dat de GWW-kosten in 2022 tussen 3% en 5% zullen stijgen en dat voor de periode 2023 – 2024 gerekend wordt met een stijging van 2% tot 4%. Daarna wordt een afvlakking verwacht richting het langjarig inflatiegemiddelde van 2%.

Voor de langjarige termijn hebben we in de grondexploitaties de afgelopen jaren gebruik gemaakt van de langjarig gemiddelde inflatie. Dit gemiddelde is 2%. De kracht van een langjarig gemiddelde is dat hierin zowel de pieken als de dalen worden gemiddeld. Voor het komende jaar (2022) hanteren we een prijsstijging van 3,5% (was 2,5%) en voor 2023 en 2024 een prijsstijging van 3%. Daarna (2025 e.v.) vallen we terug op het langjarig gemiddelde van 2%.

*Opbrengststijging:*
In 2021 is de economie sneller hersteld dan verwacht. De woningmarkt is ongekend krap. Door de krapte zijn in 2021 de woningprijzen sterk gestegen; de sterkste groei in 20 jaar. Het lijkt echter of de prijzen langzaam het maximum bereiken.

Ditzelfde geldt ook voor de grondprijzen. In de residuele benadering van grondprijzen telt namelijk ook de stijging van de bouwkosten mee. De explosieve stijging van de VON-woningprijzen is de afgelopen jaren hoger geweest dan de stijging van de bouwkosten, hierdoor was er per saldo een grondwaardestijging.

De verwachting is dat de woningmarkt krapte tenminste aanhoudt tot 2024, wanneer er naar verwachting meer nieuwbouwwoningen worden opgeleverd.
Zolang de VON-prijzen harder stijgen dan de bouwkosten is/blijft er ruimte voor een grondprijsstijging.

Onzekere factoren hierin blijven de economische ontwikkelingen als gevolg van de pandemie, de oorlog in Oekraïne, de ontwikkelingen in de bouw- en GWW-kosten, de op dit moment erg hoge inflatie en de stijging van de hypotheekrente.

In 2021 is met de grondprijsbrief 2022 in Laarveld een grondprijsverhoging van 15% doorgevoerd waarmee de marktontwikkelingen op de voet zijn gevolgd. Gelet hierop en gelet op de hiervoor beschreven onzekere economische ontwikkelingen, past voorzichtigheid met betrekking tot nog te verwachten grondprijsstijgingen.

Het beeld voor 2022 en 2023 is dat de grondwaardestijging wel nog zal doorzetten. In de Outlook 2022 houdt Metafoor in 2022 rekening met grondopbrengsten stijging van 2% tot 4% en in 2023 en 2024 van 1% tot 3%.

Voorgaande houdt in dat de opbrengststijging voor woningbouw in 2022 wordt opgehoogd van 1,5% naar 3% en dat in het jaar 2023 de index wordt verhoogd van 1% naar 2%. Op de middellange termijn vanaf 2024 gaan we (ongewijzigd) uit van 1% per jaar. Vanaf 2032 staat de indexatie op 0% op grond van BBV regelgeving (maximaal 10 jaar indexeren).
Voor bedrijfskavels maken we onderscheid tussen reguliere bedrijfskavels en logistieke kavels.

Reguliere bedrijfskavels: Deze kunnen we onderverdelen in toplocaties, middenlocaties en basislocaties. Omdat we in Weert te maken hebben met restkavels uit langlopende grondexploitaties, zoeken we aansluiting bij de categorie basislocaties.
Voor het jaar 2022 verwacht Metafoor een index van -1% tot 2%, voor 2023-2024 0% tot 2% en daarna 2%.
Bij de grondprijsbrief 2022 zagen we per 1-1-2022 een grondprijsstijging van 0% tot 3,5%, afhankelijk van de courantheid van de kavels. Voor de jaren 2022-2031 houden we nu een stijging aan van 1%.

Voorgaande houdt in dat de opbrengststijging van bedrijfskavels in 2022 wordt verlaagd van 1,5% naar 1,0%.

*Logistiek*
De vraag naar logistieke kavels als gevolg van de groei van e-commerce is nog steeds hoog. Voor grote logistieke kavels verwacht Metafoor voor de jaren 2022-2024 een gemiddelde stijging van 4%.
In Kampershoek 2.0 is nog ruimte voor een kleine logistieke uitbreiding en verder is er sprake van omliggende bedrijfskavels.
Gelet op de hogere aantrekkingskracht van Kampershoek 2.0 ten opzichte van de (oudere) bedrijventerreinen gaan we evenals vorig jaar uit van een jaar op jaar prijsstijging van 1,5%.

Voorgaande houdt in dat de opbrengststijging voor kavels op Kampershoek 2.0 voor de jaren 2022-2031 ongewijzigd op 1,5% blijft.

## 2.4. Verslagleggingsregels BBV en invoering Vennootschapsbelasting (VPB)

De commissie BBV heeft met betrekking tot grondbeleid en de financiële verslaglegging hierover een aantal spelregels en richtlijnen opgesteld. Deze worden toegelicht in de Notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)'. Enkele inhoudelijke wijzigingen en toevoegingen/toelichtingen ten opzichte van eerdere publicaties:

De belangrijkste richtlijnen zijn:

- De Richttermijn duur grondexploitaties blijft maximaal 10 jaar. Het is mogelijk om een grondexploitatie langer dan 10 jaar te laten lopen mits de raad daartoe een gemotiveerd besluit heeft genomen. Voor zowel Laarveld als Kampershoek 2.0 is de looptijd gesteld op 15 jaar in plaats van 10 jaar.
- De BBV schrijft voor dat wanneer er voldoende zekerheid is om winst te nemen, deze ook genomen dient te worden. Hierbij dient de percentage of completion (poc)-methode te worden gevolgd.
  De BBV benadrukt in de nieuwe notitie de bijzondere risico's die in de berekening mogen worden meegenomen. Voor de gemeente Weert is dit voor dit jaar niet aan de orde.
- Er is een nieuwe categorie grond, bestemd voor concrete gebiedsontwikkelingen op termijn door de gemeente de zogenoemde "warme gronden". Vanaf 2020 heeft de gemeente geen "warme gronden" meer.

*Vennootschapsbelasting*
Met ingang van 1 januari 2016 is de Wet modernisering Vennootschapsbelasting overheidsondernemingen ingevoerd. Aan de hand van de door het platform Samenwerking Vennootschapsbelasting Lokale Overheden (SVLO) uitgegeven handreikingen zijn de grondexploitaties voor deze wet beoordeeld. Bekeken is of de grondexploitaties door de zogenoemde ondernemerspoort gaan en daarmee belastingplichtig is. Voor de grondexploitaties is geconcludeerd dat als gevolg van fiscaal toerekenbare rente de grondexploitaties structureel een negatief resultaat behalen en daardoor niet door de ondernemerspoort gaat. Deze conclusie is door de belastingdienst overgenomen.

*Faciliterend grondbedrijf*
In de BBV zijn regels vastgelegd met betrekking tot het zogenaamde faciliterende grondbedrijf.
Het project Kampershoek 2.0 is een zogenaamde gemengde grondexploitatie. Dit houdt in dat de gronden in het plangebied niet geheel zijn verworven door de gemeente, maar dat een gedeelte ook nog in handen is van marktpartijen.
De gemeente heeft twee wegen om de kosten van de investeringen in het plangebied terug te verdienen. Enerzijds door ontwikkeling en verkoop van bouwkavels op het grondgebied dat in eigendom is bij de gemeente. Anderzijds door het innen van een exploitatiebijdrage die de derde-grondeigenaren verschuldigd zijn voor de aanleg van de infrastructuur door de gemeente.
De exploitatiebijdragen zijn inbaar op het moment dat er op het derde-grondgebied een omgevingsvergunning wordt afgegeven. De hoogte van de exploitatiebijdrage wordt bepaald bij het opstellen van een exploitatieplan.

Nu is het zo dat in de BBV-regelgeving is bepaald dat de te verhalen kosten apart op de balans moeten worden gepresenteerd aangezien er een risico is dat de bijdragen niet worden ontvangen in het geval de derde-eigenaar niet tot realisatie/uitgifte van de bouwkavel zal overgaan.
Het gemeentelijk risico wordt geacht aanwezig te zijn voor het gedeelte van de investeringen dat reeds heeft plaatsgevonden in het gebied.

In het project Kampershoek 2.0 is het faciliterende aandeel uit de boekwaarde per 31 december 2021 bepaald op € 5,8 miljoen. Dit bedrag is volgens de nieuwe BBV regelgeving apart verantwoord op de balans.
Gelet op de ontwikkelingen in de markt is het op dit moment niet de verwachting dat het op basis van de BBV regels berekende risicobedrag zich daadwerkelijk zal manifesteren.

# 3. Programma en planning: wonen kantoren en bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk worden de volgende functieprogramma's beschreven:
- **Wonen**
- **Bedrijventerreinen**

## 3.1. Wonen

### 3.1.1. Beleidsontwikkelingen

*Woonbeleid*

In 2019 is de regionale Structuurvisie Wonen 2018 tot en met 2021 (hierna Structuurvisie Wonen 2018) vastgesteld in alle gemeenten in Midden-Limburg. In deze structuurvisie staat het realiseren van woningen hoog op de agenda, nu is gebleken dat in de periode 2014 tot en met 2017 minder woningen zijn gerealiseerd/ toegevoegd dan het aantal huishoudens gegroeid is. De structuurvisie is gebaseerd op de prognose Etil 2017. Het maximum aantal te bouwen woningen vanaf 1-1-2018 bedraagt voor Weert 1.360 woningen, zo is vastgelegd in de structuurvisie. Verder wordt er onder voorwaarden ruimte geboden voor nieuwe initiatieven, die inspelen op de behoefte. Dit houdt wel in dat de planvoorraad voor woningen toeneemt. Ingegaan is verder onder andere op de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van het woonbeleid, op basis van het woningbehoefteonderzoek uit 2018. Er is een grote behoefte aan levensloopbestendige woningen, zowel grondgebonden als appartementen met lift. Verder is er behoefte aan bouwkavels. In 2020 is in de regio besloten dat een pas op de plaats gemaakt wordt met het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte. De provincie heeft deze ruimte geboden vanwege de grote druk op de woningmarkt. Het jaar 2021 was het laatste jaar van de lopende woonvisie-periode. In 2021 is de ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 ter inzage gelegd. Vaststelling in alle Midden-Limburgse gemeenten vindt uiterlijk plaats in het 3e kwartaal 2022. De prognose van Etil 2021 laat een fors grotere groei zien in Weert dan de prognoses uit 2017, waar de structuurvisie op is gebaseerd. Hierdoor loopt de kwantitatieve opgave verder op. De kwalitatieve opgave wijzigt niet in korte tijd. De vergrijzing en de toename van het aantal 1-persoons huishoudens bepalen in belangrijke mate de kwalitatieve woningbehoefte.

*Prognoses*

De prognoses lopen verder op:
- Etil2013 > groei van 708 huishoudens vanaf 1-1-2014, top in 2027;
- Etil2017 > groei van 1.775 huishoudens vanaf 1-1-2014, top in 2030/2031;
- Etil2021 > groei van 2.564 huishoudens vanaf 1-1-2014, top in 2038.

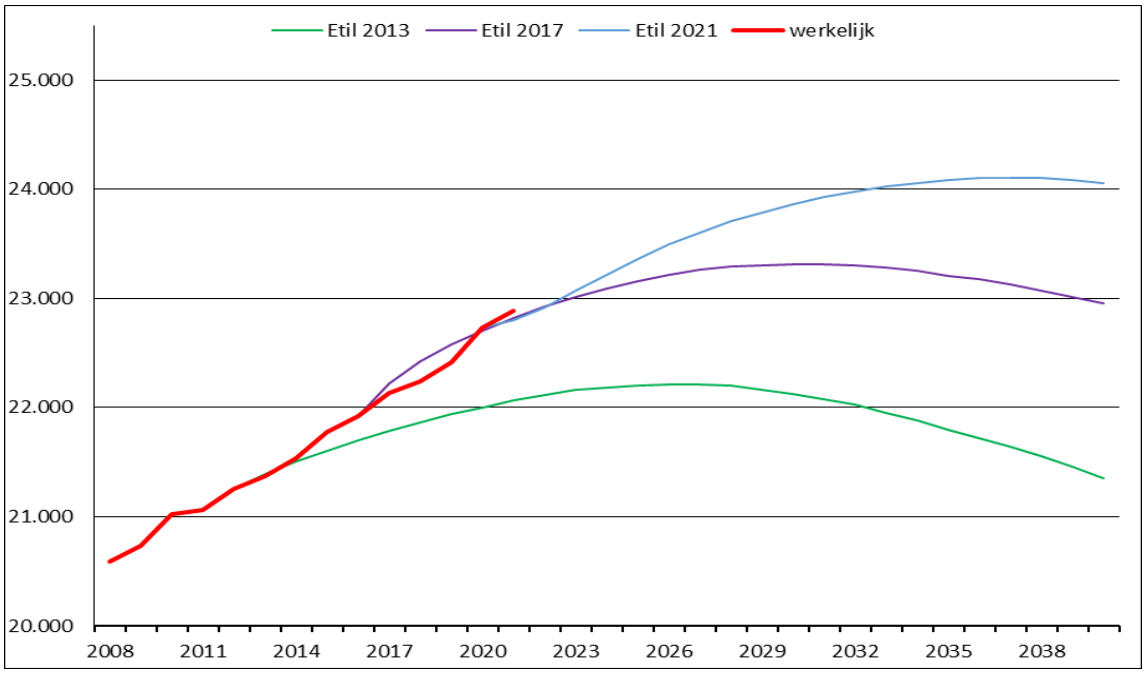
In de eerste regionale structuurvisie Wonen uit 2014 is uitgegaan van een groei van 900 huishoudens tot de top in 2027. In de periode 2014 tot en met 2017 zijn netto 415 woningen opgeleverd in Weert. Dit betekent een resterende groei van 485 huishouden.

In de Structuurvisie Wonen 2018 is uitgegaan van een groei van 1.775 woningen vanaf 2014 tot de top in 2030/2031. Dit betekent een groei van 1.360 huishoudens (1.775 – 415) vanaf 1-1-2018 tot de top van het aantal huishoudens. In de periode 2018 tot en met 2021 zijn netto 834 woningen opgeleverd. Dit betekent dat er een groei resteert van 1.360 - 834 = 526 huishoudens vanaf 1-1-2022.

In 2021 is de prognose Etil 2021 verschenen. Dit is de meest recente prognose die beschikbaar is. Als we naar de prognose Etil 2021 kijken dan wordt een groei van 2.564 huishoudens voorzien in de periode vanaf 1 januari 2014 tot de top van het aantal huishoudens in 2038. In de periode vanaf 1-1-2021 tot de top is een groei voorzien van 1.236 huishoudens. In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 wordt vastgelegd hoe hier beleidsmatig mee wordt omgegaan. Ook is/wordt beleidsmatig een extra ambitie vastgelegd, zowel voor de regio als voor Weert.

Het aantal huishoudens neemt toe en de woningbouwproductie kan de groei niet volgen: er zijn sinds 2014 minder woningen opgeleverd dan het aantal huishoudens is toegenomen. In de periode 2014 tot en met 2020 is het aantal huishoudens met 1.328 toegenomen en is de woningvoorraad met 856 woningen toegenomen. Het gaat in deze periode om een groei van 472 huishoudens méér dan de toename van het aantal woningen. Een planvoorraad van 1.236 + 472 = 1.708 woningen per 1-1-2021 kan gelet op bovenstaande onderbouwd worden. In 2021 zijn netto 221 woningen opgeleverd, waardoor nog een opgave resteert van 1.487 woningen per 1-1-2022.

De druk op de woningmarkt is in 2021 aanhoudend hoog gebleven. Dit geldt zowel voor de koopsector als de huursector. Het aantal te koop staande woningen is historisch laag (181 waarvan 68 beschikbaar, Funda 3 februari 2022). Overbieden is de norm geworden. De wachttijd voor een sociale huurwoning is in 2021 verder opgelopen.




Figuur 3.1 Huishoudensontwikkeling Weert volgens verschillende prognoses

De prognoses van Etil 2017 hebben aan de in 2019 vastgestelde structuurvisie ten grondslag gelegen. De omslagpunten van groei naar krimp zijn regionaal en lokaal (kernen en stad) verschillend. De top van het aantal huishoudens in Weert is op basis van Etil 2021 verschoven naar 2038.

| | Etil 2017 | Etil 2021 |
|---|---|---|
| **Echt-Susteren** | 2018 | 2029 |
| **Leudal** | 2024 | 2032 |
| **Maasgouw** | 2025 | 2028 |
| **Nederweert** | 2031 | 2036 |
| **Roerdalen** | 2022 | 2025 |
| **Roermond** | 2039 | 2043 |
| **Weert** | 2031 | 2038 |

| | Etil 2017 | Etil 2021 |
|---|---|---|
| **Altweerterheide** | 2018 | 2025 |
| **Laar** | 2030 | 2037 |
| **Stramproy** | 2030 | 2037 |
| **Swartbroek** | 2027 | 2037 |
| **Tungelroy** | 2030 | 2035 |
| **Weert-stad** | 2031 | 2038 |

Uit bovenstaande figuur blijkt dat de omslag van de onderscheidene gemeenten in Midden-Limburg heel verschillend is. Roermond groeit nog door tot 2043. Weert groeit nog relatief lang door, de top wordt in 2038 bereikt. De overige gemeenten hebben hun top in 2025-2036. We zien wel dat de prognoses keer op keer bijgesteld worden en dat het effect van de demografische ontwikkelingen voor wat betreft het later bereiken van de top van het aantal huishoudens en daarna de afname die langzamer gaat dan in voorgaande prognoses is aangegeven.
Binnen Weert wordt in Altweerterheide de top het eerst bereikt. De overige kernen en Weert-stad groeien iets langer door, al zijn er kwantitatief gezien grote verschillen. De kwalitatieve behoefte is ook een belangrijk aspect waarop ingespeeld dient te worden.

*Agenda Limburgse woningmarkt en woningmarktonderzoek*
De provincie Limburg is via het traject Agenda Limburgse woningmarkt, waarvan het rapport 'Beweging op de woningmarkt' een onderdeel is, een traject gestart om gemeenten de ruimte te geven ten aanzien van het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte. In de in 2019 vastgestelde structuurvisie is opgenomen dat gemeenten medewerking kunnen verlenen aan nieuwe plannen waaraan in kwalitatieve zin een tekort bestaat en waarbij geen directe relatie ligt met het verminderen van de planvoorraad door een plan elders te schrappen.

Het is verstandig om hierbij primair in te zetten op locaties waarin een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is gewenst: inbreiding, verdunning, hergebruik bestaand vastgoed en herontwikkeling rotte plekken. Hierbij geldt zodoende het 'voor wat - hoort wat' principe. Dit betekent dat onder andere ingezet wordt op transformatie van leegstaand commercieel vastgoed in de binnenstad en in de woonwijken en kernen. Voordeel is dat hierbij het aantal m² commercieel vastgoed verminderd wordt dan wel leegstand wordt verminderd. Dit wordt door de markt goed opgepakt. Verder bestaat de mogelijkheid om verpauperde locaties te herontwikkelen. Het gaat dan in veel gevallen om (voormalig) bedrijfsvastgoed in woonwijken. In de kernen wordt incidenteel ook uitbreiding voorzien 'in de wei'. Dit is nodig om in de woningbehoefte te kunnen voorzien.
Het aantal jongerenhuishoudens en huishoudens in de middengroep (tot 65 jaar) neemt af. Het aantal ouderenhuishoudens neemt fors toe. De kwalitatieve woningbehoefte wordt dan ook grotendeels door de groeiende groep ouderenhuishoudens bepaald. Van alle huishoudens heeft 48% een inkomen dat behoort tot de sociale doelgroep (maximaal € 40.765 voor een 1-persoons huishouden en € 45.014 voor een 2- en meerpersoons huishouden, prijspeil 2022, bedragen staan 3 jaar vast).

Bouwen naar behoefte wordt steeds belangrijker. Er dient tenslotte ingespeeld te worden op de kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. De kwalitatieve woningbehoefte bestaat grotendeels uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de huur- als in de koopsector. Daarnaast is er een flinke opgave in concepten die voorzien in wonen met zorg.

*Woningbouwstrategie: dynamisch voorraadbeheer*
Zoals aangegeven kan een additionele kwantitatieve behoefte per 1-1-2022 worden aangehouden van 1.487 woningen.

| **Planvoorraad op 1-1-2021** | | **1.559** |
|---|---|---|
| Netto gerealiseerd 2021 | Af: | 221 |
| Vermindering planvoorraad door minder woningen in plannen/vervallen plannen/sloop/onttrekkingen en correctie | Af: | 40 |
| Netto toegevoegd door nieuwe plannen waarbij sprake is van transformatie/herontwikkeling, 40 woningen, sloop/onttrekking 4 woningen | Bij: | 40 |
| Netto toegevoegd door nieuwe plannen, 163 woningen, sloop 2 woningen | Bij: | 397 |
| Toegevoegd door sloop-nieuwbouw 4 woningen | | 0 |
| Toegevoegd door nieuwe afhankelijke woonruimtes/mantelzorgwoningen | Bij: | 10 |
| **Planvoorraad per 1-1-2022** | | **1.745** |

Tabel 3.1 Overzicht mutaties planvoorraad Weert in 2021

| **Kwantitatieve opgave per 1-1-2022 – huishoudens top** | **1.487** |
|---|---|

Tabel 3.2 Kwantitatieve opgave Weert per 1-1-2022

Getalsmatig is de planvoorraad iets hoger dan de behoefte. In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 is de ambitie vastgelegd, om jaarlijks 100-125 woningen extra te realiseren ten opzichte van de autonome groei. De planvoorraad kan daarmee verder toenemen.
Transformatie van vastgoed is een middel om relatief snel woningen toe te voegen. Voordeel is dat hiermee het aantal m² commercieel vastgoed en leegstand verminderd wordt. Door transformatie ontstaan woningen geschikt voor 1- en 2-persoons huishoudens in de huursector. Hieraan is veel behoefte. Verder betreft het meestal centrumlocaties, dicht bij voorzieningen.
Bestaande uitbreidingsplannen zijn nodig om te voldoen in de behoefte aan grondgebonden nieuwbouwwoningen. De komende jaren vindt uitbreiding plaats in Laarveld en op kleine schaal in de dorpen.
Ruimte wordt gecreëerd voor nieuwe plannen in de vorm van transformatie en kwaliteitsverbetering in bestaand bebouwd gebied.
Grondgebonden (sociale) huurwoningen zijn voorzien in de Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel, Laarveld, Beemdenstraat Leuken en Stramproy. In Horne Kwartier zijn eveneens sociale huurwoningen voorzien. Daarnaast zijn er meerdere nieuwe potentiële locaties in beeld om in te spelen op de ambitie ten aanzien van woningbouw, om bijgestelde toekomstige prognoses op te vangen en om te voorzien in de aanvullende opgave voor wat betreft wonen met zorg en sociale huurwoningen.

Om de volkshuisvestelijke opgave van 1.487 woningen te realiseren zijn we deels afhankelijk van initiatieven van derden, maar de gemeentelijke grondexploitaties zijn tevens nodig om in de opgave te voorzien.

| Project | Aantal woningen |
|---|---|
| Laarveld fase 3 | 152 |
| Laarveld fase 4 | 335 |
| Sportstraat | 6 |
| Beekpoort-Noord | 45 |
| Kapelheuvelstraat | 12 |
| Baetenhof | 9 |
| **Totaal** | **559** |

Tabel 3.3 Overzicht aantallen woningen in gemeentelijke grondexploitaties

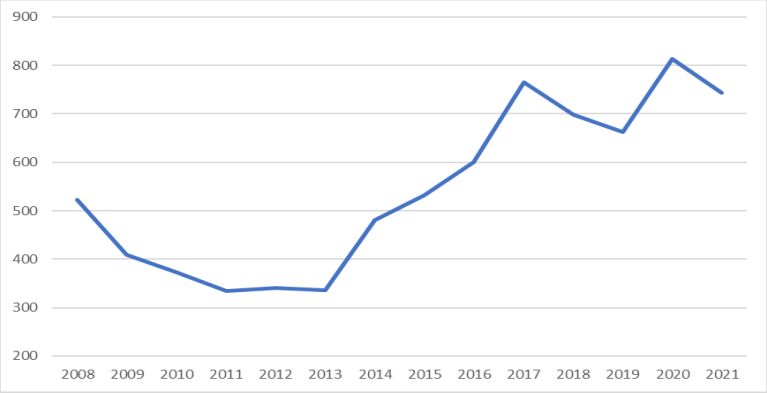
De raad heeft ingestemd met het ontwikkelen van de stadsbruglocatie als woningbouwlocatie. De grondexploitatie dient nog te worden geopend. Ook dient het bestemmingsplan nog te worden herzien. Daarnaast wordt er in het nieuwe exploitatieplan van Laarveld fase 4 uitgegaan van meer woningen. Ook voor de fase 0 locaties in de Gebiedsvisie Keent & Moesel (JOP J.W. Frisolaan, Zevensprong, Centrumgebied Moesel) dient nog een grondexploitatie te worden geopend en het bestemmingsplan te worden herzien.

*Kwaliteitsverbetering bestaande woningvoorraad*
Verduurzaming en toekomstbestendig maken van de bestaande woningen wordt steeds belangrijker. Dit betreft een actueel thema. Het gaat niet alleen om energetische aanpassingen maar ook om het toekomstbestendig maken van de woningen waardoor men langer zelfstandig thuis kan blijven wonen. De provincie Limburg heeft een stimuleringsregeling 'Duurzaam Thuis' waarvan particuliere eigenaren gebruik kunnen maken. Op grond van deze regeling kunnen laagrentende leningen aangevraagd worden. Met de corporaties worden prestatieafspraken gemaakt, waaronder ten aanzien van dit onderwerp.

Sloop en nieuwbouw vindt incidenteel plaats. De grootste uitval gaat volgens het woningbehoefteonderzoek uit 2018 ontstaan bij appartementen zonder lift en rij-/hoekwoningen in de huursector en bij rij-/hoekwoningen en 2^1 kapwoningen in de koopsector. In de Gebiedsvisie Keent & Moesel is een grote opgave ten aanzien van 650 portiek etage woningen zonder lift vastgelegd.

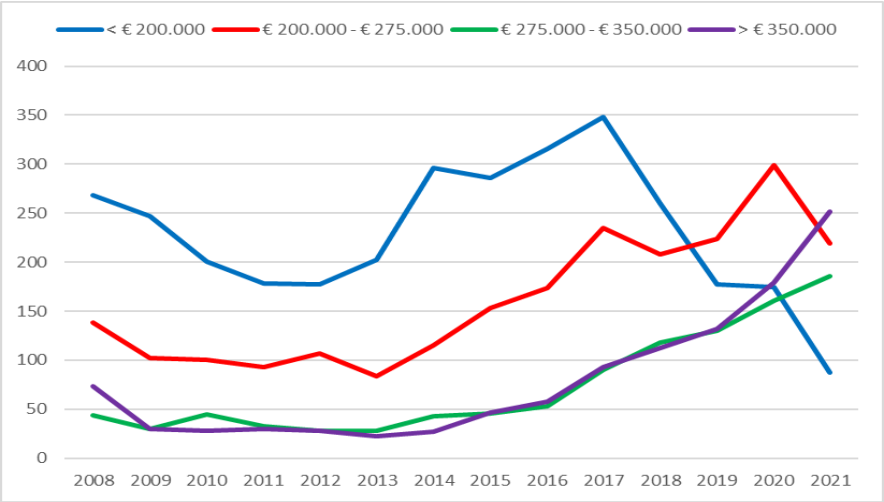
### 3.1.2. Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt

*Transacties*
In onderstaande figuur is het aantal transacties van koopwoningen per jaar weergegeven. Duidelijk zichtbaar zijn de jaren 2011, 2012 en 2013, het middelpunt van de crisis, met circa 380 transacties per jaar. Het aantal transacties is daarna snel gestegen, tot 766 verkochte woningen in 2017. Het aantal is daarna gedaald naar 663, in 2020 is het aantal transacties gestegen naar 814 maar in 2021 is het aantal transacties gedaald naar 744. De daling is het gevolg van een afnemend aantal te koop staande woningen.



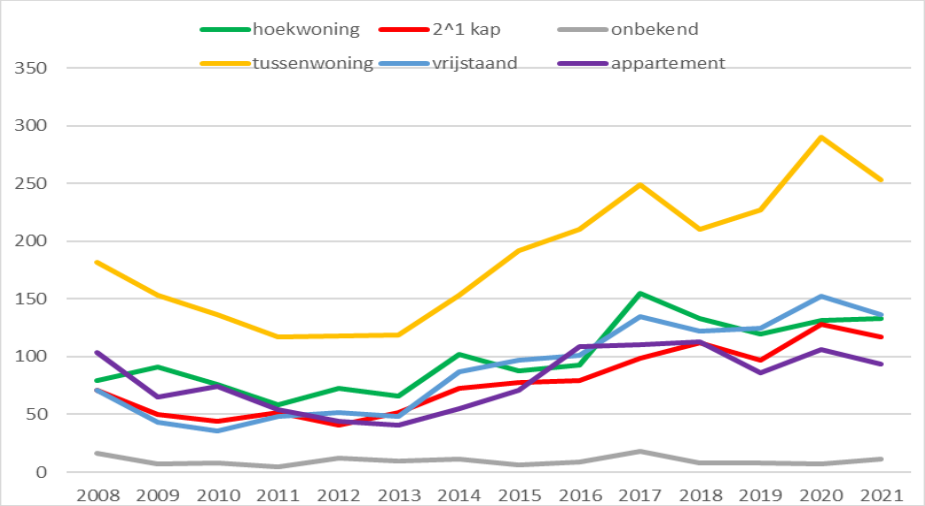

Figuur 3.2. Aantal verkochte woningen per jaar. Bron: Kadaster

In onderstaande grafiek is het aantal transacties verdeeld naar prijscategorieën. Duidelijk is dat tot en met 2017 verreweg de meeste transacties plaatsvinden in de categorie tot € 200.000. Echter in 2018 is dit aantal gedaald en zijn in de categorie € 200.000 - € 275.000 de meeste woningen verkocht. Deze ontwikkeling is in 2020 doorgezet. Het aantal transacties < € 200.000,- neemt verder af. Verder valt op dat het aantal transacties in de twee prijsklassen boven de € 275.000 in 2021 verder zijn toegenomen en dat in de prijsklasse van meer dan € 350.000,- het grootste aantal woningen is verkocht. Duidelijk merkbaar is dat de prijsstijgingen in 2021 zijn doorgezet.



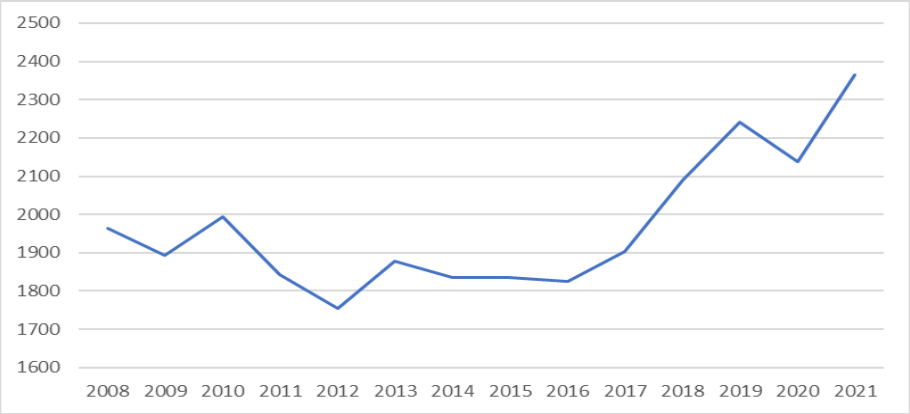

Figuur 3.3. aantal verkochte woningen verdeeld naar prijscategorieën
Bron: Kadaster

Als we kijken naar het aantal verkochte woningen naar type valt op dat tussenwoningen langjarig het meest verkocht worden. Alle andere woningtypes houden een min of meer gelijke tred met elkaar, waarbij het aantal verkochte woningen in de meeste categorieën is afgenomen ten opzichte van 2020, met uitzondering van het aantal hoekwoningen, dat iets is gestegen.



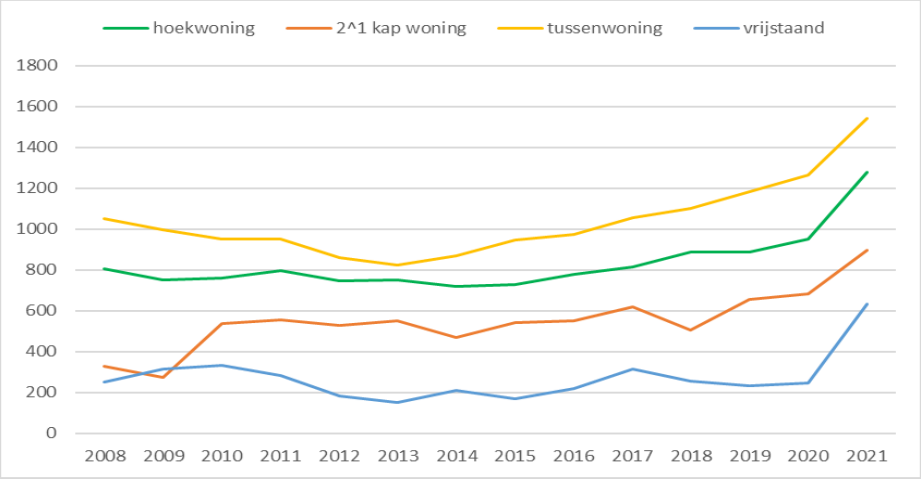

Figuur 3.4. Aantal verkochte woningen verdeeld naar type
Bron: Kadaster

De prijsontwikkeling per m² woonoppervlakte van appartementen is in onderstaande grafiek gevisualiseerd. Deze loopt sinds 2016 fors op en is in 2020 iets gedaald, echter in 2021 weer gestegen.



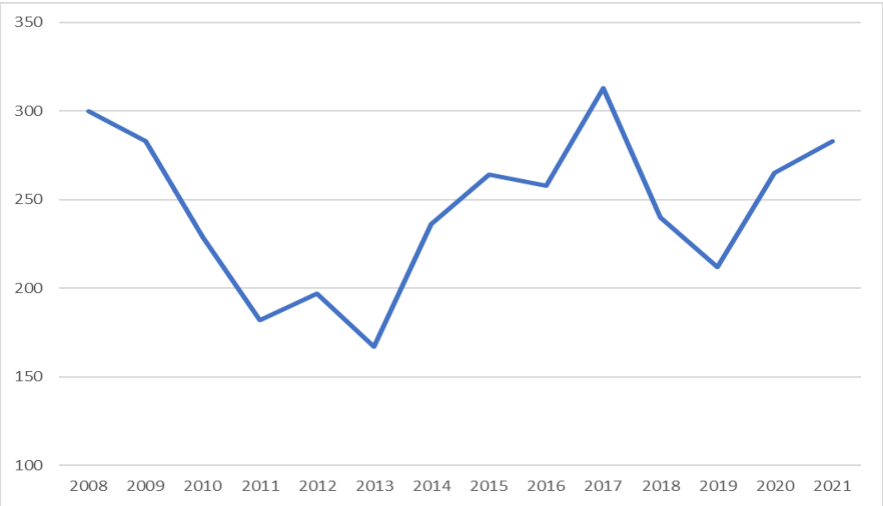

Figuur 3.5. Prijsontwikkeling per m² woonoppervlakte appartementen
Bron: Kadaster

De prijsontwikkeling per m² perceeloppervlakte naar woningtype is in onderstaande grafiek weergegeven. Tussenwoningen zijn in verhouding het duurst. De m² prijs van alle typen grondgebonden woningen is in 2021 gestegen ten opzichte van 2020.




Figuur 3.6. Prijs per m² perceelsoppervlakte naar woningtype grondgebonden woningen
Bron: Kadaster

Het aantal woningen, dat aan starters verkocht wordt, is in 2021 gestegen ten opzichte van 2020 (283 versus 265). Dit ondanks dat de prijzen stijgen. De lage hypotheekrente maakt kopen interessant. De woningvoorraad in Weert blijft bereikbaar voor starters, dat blijkt duidelijk uit de aantallen. In maar liefst 38% van de woningentransacties is/zijn het starter(s) die een woning kopen.




Figuur 3.7. Aantal woningen verkocht aan koopstarters. Bron: Kadaster

### 3.1.3. Ontwikkelingen op de huurwoningmarkt

*Veranderende wet- en regelgeving*

Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. Als gevolg daarvan hebben woningcorporaties onder andere hun bezit gescheiden in een sociaal deel (Diensten van Algemeen Economisch Belang, DAEB) en een commercieel deel (niet-DAEB). Wonen Limburg is een van de drie corporaties in Nederland die een juridische splitsing hebben doorgevoerd. Het commerciële bezit is ondergebracht in Wonen Limburg Accent. Verder moeten woningcorporaties sinds 1 januari 2016 hun woningen passend toewijzen. Passend toewijzen betekent dat het inkomen en de samenstelling van een huishouden bepalen voor welke woning een woningzoekende in aanmerking komt. Dit om te voorkomen dat huishoudens met een laag inkomen in een voor hen te dure woning terecht komen en andersom. Minimaal 85% van de woningen dient passend te worden toegewezen.

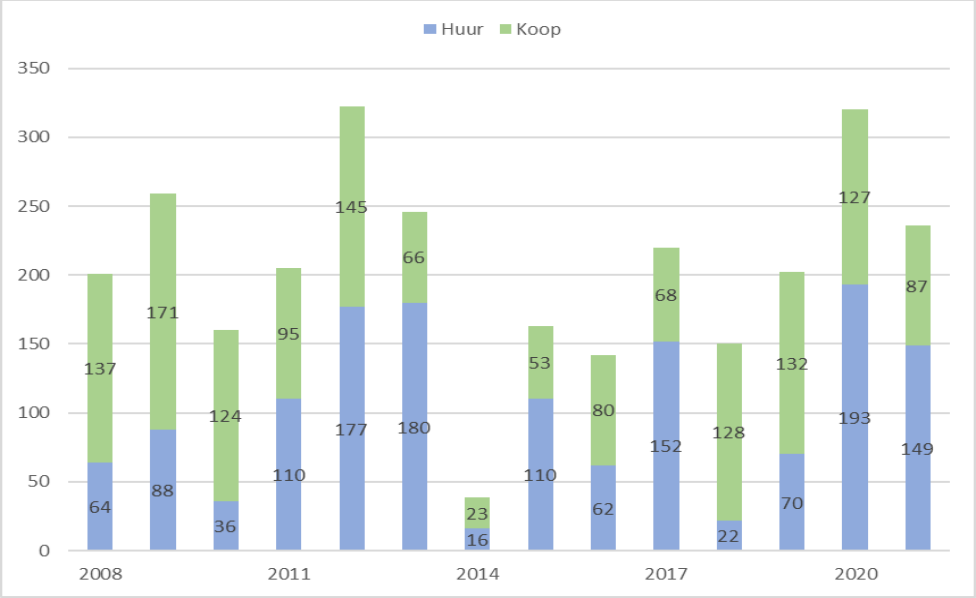
*Prestatieafspraken*

Met de nieuwe Woningwet hebben woningcorporaties de verplichting om concreet aan te geven op welke wijze zij een bijdrage willen leveren aan het woonbeleid van de gemeente. De regionale structuurvisie wonen vormt hiervoor de basis. De bijdrage komt tot stand in samenspraak met twee huurdersorganisaties en de gemeente. Het jaarlijkse bod van twee corporaties die in Weert actief zijn, te weten Wonen Limburg en Woonik, wordt vertaald in prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken worden vóór instemming door het college van burgemeester en wethouders ter consultatie voorgelegd aan de raad. Ondertekening vindt plaats door de corporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente. Tevens worden de prestatieafspraken geëvalueerd. In de prestatieafspraken worden afspraken gemaakt op basis van de thema's betaalbaarheid, wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen, leefbaarheid, duurzaamheid en vastgoedontwikkelingen. In 2020 is besloten dat het visiedeel van de prestatieafspraken voortaan een looptijd heeft van meer jaren, in eerste instantie 2 jaar, vanaf 2022 wordt de looptijd 4 jaar. Jaarlijks wordt het uitvoeringsprogramma en de evaluatie vastgesteld.

*Sociale huurwoningvoorraad*

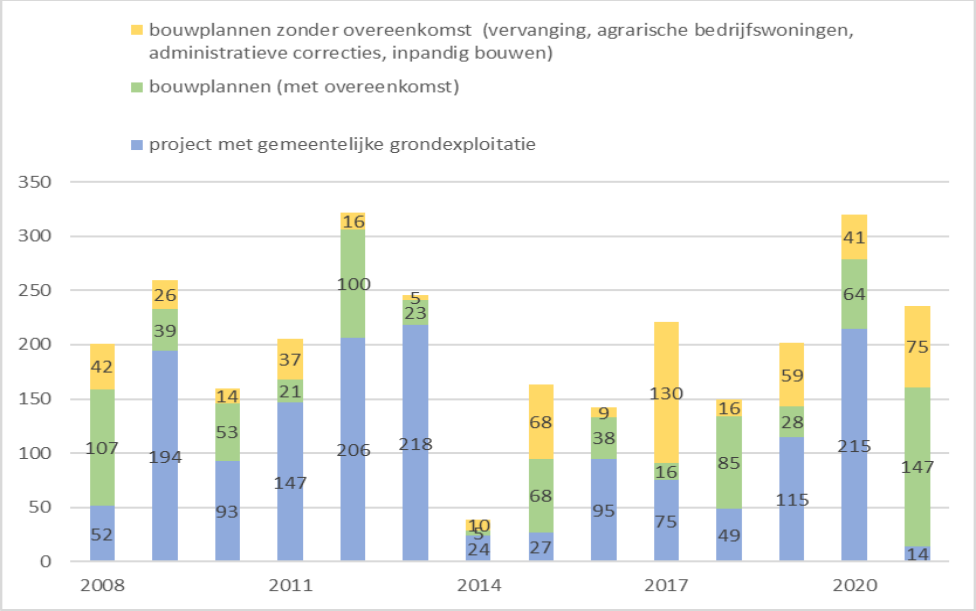
De woningvoorraad in Weert bestaat per 1 januari 2021 uit 23.236 woningen en per 1 januari 2022 uit 23.340 woningen. Het eigen woningbezit is met 65% hoog. Verder bestaat 22% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen en 11% van de woningvoorraad uit particuliere/vrije sector huurwoningen.
De sociale huurwoningvoorraad per 1 januari 2020 in Weert bestaat uit 4.712 woningen van Wonen Limburg (was 4.646 per 1-1-2020) en 470 woningen van Woonik (was 470 per 1-1-2020). Wonen Limburg Accent bezit 340 woningen in Weert (was 342 woningen per 1-1-2020). Wonen Limburg verhuurt 25% van het bezit in het goedkope segment (< € 432,51, streefpercentage is 18%), 65% van het bezit in het betaalbare segment (huurprijs tussen € 432,52 en € 663,40, streefpercentage is 56%), 6% van het bezit in het sociale hogere huur segment (huurprijs tussen € 663,41 en € 737,14, streefpercentage is 18%) en 4% in het vrije huur segment (> € 737,14, streefpercentage is 8%). De genoemde huurprijsgrenzen hebben peildatum 1-1-2021.
De druk op de huurwoningmarkt is de afgelopen jaren fors toegenomen, met uitschieters tot meer dan 800 reacties op een woning. De wachttijden zijn verder opgelopen. Wonen Limburg heeft de ambitie om het areaal sociale en middenhuur (€ 737,- tot € 1.000,-) woningen in Weert uit te breiden, met ongeveer 500 woningen. Woonik ziet een opgave voor uitbreiding met ca. 20 sociale huurwoningen in Stramproy. Het woonbegeleidingscentrum Kuyperhof voor SGL, met een capaciteit van 28 plaatsen, is in 2021 opgeleverd en in gebruik genomen. Sociale huurwoningen zijn op korte termijn voorzien in Laarveld fase 3 (25 woningen), Beekpoort-Noord (11 woningen), Beemdenstraat 38 (ca. 28 woningen), Burg. Smeijersweg Stramproy (11 woningen) en Mgr. Nolensstraat Stramproy (10 woningen). Verder zijn in Laarveld fase 4 nog eens 51 sociale huurwoningen voorzien. De Gebiedsvisie Keent & Moesel voorziet in een opgave om 656 portiek etage woningen zonder lift te vervangen door ongeveer 875 sociale- en middenhuur woningen. Aanvullende mogelijkheden voor sociale huur worden meegenomen in nieuwe ontwikkelingen, zoals Horne Kwartier.

### 3.1.4. Realisatiecijfers




Figuur 3.8 Gerealiseerde huur- en koopwoningen

In 2021 zijn 236 woningen opgeleverd en 15 woningen gesloopt/onttrokken. Het saldo komt daarmee uit op 221 woningen.
Gemiddeld zijn de afgelopen 14 jaar 205 woningen per jaar opgeleverd en de afgelopen 4 jaar gemiddeld 227 woningen per jaar. Het woningbouwprogramma is ambitieus. Dit komt tot uiting in de realisaties. Dit is nodig vanwege de druk op de woningmarkt.

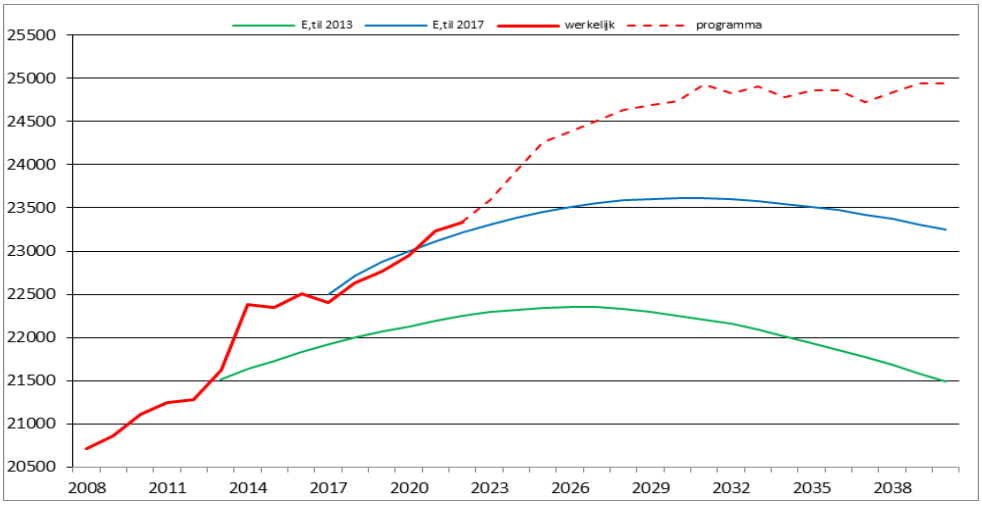



Figuur 3.9. aantal opgeleverde woningen naar grondexploitatie vanaf 2008

In 2021 zijn op gemeentelijke grondexploitaties woningen opgeleverd in de plannen Laarveld, Vrouwenhof en Baetenhof. Woningen in bouwplannen met een overeenkomst zijn opgeleverd in de Werthaboulevard plandeel voormalige Tennishallocatie, Emmasingel 37/Begijnenhofstraat, Loft 33 op de hoek Emmasingel/Maaspoort en De Kluis aan de Wilhelminasingel en een aantal kleinere plannen. De plannen zonder overeenkomst betreffen grotendeels transformaties van panden in de binnenstad, waar het toevoegen van woningen rechtstreeks is toegelaten, alsmede afhankelijke woonruimten/ mantelzorgwoningen.

### 3.1.5. Woningbouwprogramma

De gemeente heeft een ambitieus woningbouwprogramma. Dit is enerzijds nodig om de druk op de woningmarkt het hoofd te bieden. We hebben gezien dat de afgelopen periode (2014 tot en met 2020) 472 woningen minder zijn gerealiseerd dan het aantal huishoudens is toegenomen. Anderzijds zien we dat een aantal planrealisaties (oplevering) uiteindelijk toch langer duurt dan aanvankelijk was voorzien, waardoor de daadwerkelijke realisatie in tijd wordt opgeschoven. Daarnaast zien we dat prognoses keer op keer worden bijgesteld naar een grotere groei van het aantal huishoudens en dus een grotere kwantitatieve woningbehoefte. Dat is de reden dat een planvoorraad wordt aangehouden die hoger is dan wat strikt op basis van de meest recente prognose nodig wordt geacht. De marge is thans ca. 130%, een percentage dat landelijk heel gebruikelijk is. In onderstaande grafiek is de woningvoorraadbehoefte op basis van verschillende prognoses afgezet tegen de werkelijke woningvoorraad en de woningbouwplanning. Er is geen recentere prognose van de woningvoorraadbehoefte beschikbaar dan Etil 2017. De werkelijke woningvoorraad is aangegeven op basis van CBS-cijfers. In 2021 zijn bruto 236 (netto 221) woningen aan de voorraad toegevoegd. In 2021 hebben administratieve correcties plaatsgevonden waardoor er per saldo 145 onttrekkingen hebben plaats gevonden. Het grootste deel van deze onttrekkingen zijn de kamernummers in de zorgcomplexen Ververshof, Hieronymus en Martinus die zijn ingetrokken (samen goed voor 136 eenheden). De capaciteit van deze complexen is echter niet gewijzigd. De woningvoorraad conform CBS is in 2021 met 104 toegenomen, tot 23.340 per 31 december 2021.




Figuur 3.10. prognose woningvoorraadbehoefte, ontwikkeling aantal woningen en woningbouwprogramma

### 3.1.6. Samenvatting

Uit tabel 3.1 blijkt dat de planvoorraad per 1-1-2022, voor de realisatie voor de toekomstige woningen, bestaat uit 1.745 woningen. Van deze 1.745 woningen worden in de bestaande grondexploitaties 559 woningen, tabel 3.3, gerealiseerd. Wat resteert is een productie van 1.186 woningen.

## 3.2. Programma en planning: kantoren en bedrijventerreinen

### 3.2.1. Beleidsdoelstellingen bedrijventerreinen (Structuurvisie)

Met het vaststellen van de Structuurvisie Weert 2025 zijn onder andere de beleidsdoelstellingen voor bedrijvigheid voor de toekomst vastgelegd:

- Weert blijft de komende jaren inzetten op de economische structuurversterking van de stad met specifieke aandacht voor het meerjarenprogramma (Routeplan 2021-2024) van Keyport;
- In de programmering en bij gronduitgifte moet beleidsmatig worden uitgegaan van de schaalgroottes (variërend van zeer kleinschalige (tot 500 m2) tot grote ruimtevraag (1,5 ha en groter) zodat optimaal kan worden ingezet op duurzaam grondgebruik;
- Op bedrijventerreinen binnen de Ringbaan en Kanaalzone II zetten we in op “verkleuring” (bijvoorbeeld ook maatschappelijke en Leisure achtige functies toegestaan);

De dynamiek in de markt voor bedrijfskavels is de afgelopen twee jaar flink toegenomen. Deze toename werd gestart vanuit de vraag naar logistieke kavels, op de voet gevolgd door de toename in de vraag naar reguliere bedrijfskavels. De grilligheid in de uitgifte is eveneens toegenomen, zie ook 3.2.2. Het is daarom moeilijk om een goede voorspelling te doen omtrent de lange termijn behoefte aan nieuwe kavels.

Zo kan een daling aan beschikbaar arbeidspotentieel een remmende rol spelen. Daar staat tegenover dat door verdere automatisering en het inzetten van internationale werknemers er ook weer kansen liggen voor verdere groei. Ook zijn we door globalisering gevoeliger geworden voor zaken die op mondiale schaal spelen. De oplossing zit in het faciliteren van marktinitiatieven met maatwerk, waarbij we voorrang geven aan het eigen MKB. De omgevingswet biedt hier kansen om snel in te kunnen spelen op trends en ontwikkelingen. Een goede samenwerking met LIOF en Provincie is evenzeer van belang voor een toekomstbestendige groei van bedrijventerreinen.

Belangrijke randvoorwaarden zijn onder andere de beschikbaarheid van voldoende (gekwalificeerd) personeel, bereikbaarheid van de terreinen, de verbindingen naar de omliggende regio's en de tijdige beschikbaarheid van voldoende en gevarieerde vestigingslocaties.

De samenstelling van de economie in Weert laat slechts een beperkte thematisering van bedrijventerreinen toe: zware industrie/hogere milieucategorie naar De Kempen en Kanaalzone III, perifere detailhandel naar de Roermondseweg-Oost, Leisure naar de Kanaalzone I en II en gemengde functies op Leuken-Noord en Kanaalzone I en II. Op Kampershoek 2.0 wordt specifiek ingezet op grootschalige logistiek. De overige terreinen zijn gemengde bedrijventerreinen.

In 2023 wordt een Omgevingsvisie vastgesteld. Deze komt in de plaats van de Structuurvisie. De Omgevingsvisie is een gebiedsdekkende visie voor de lange termijn voor de gehele leefomgeving.

In 2019 heeft de gemeenteraad het Regionaal Beleidskader Werklocaties vastgesteld. Doel van dit kader is om balans te brengen in de voorraad van vraag en aanbod en bijbehorende afspraken vastleggen. De regionale inkadering is vastgelegd met gebruik van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, inclusief drempelwaarden, organisatie en proces. Onderdeel van het beleidskader zijn een inventarisatie van bestaande voorraad en plannen, uitgangspunten (algemeen en sectoraal), inbedding van dynamisch voorraadbeheer, toekomstige regionale structuur van werklocaties, afspraken, instrumentarium-, en organisatorische en procedurele uitgangspunten.

### 3.2.2. Realisatie en behoefteprognoses bedrijventerreinen

Op 5 januari 2021 heeft de Stec Groep het rapport "Prognose ruimtevraag in Weert / Nederweert-Ruimtebehoefte onderzoek bedrijventerreinen" uitgebracht. Het onderzoek naar de ruimtevraag is samen met Nederweert opgepakt. Nederweert heeft geen planaanbod meer, terwijl ook daar uitbreidingsvraag kan worden verwacht. Gezien de korte afstand is sprake van een gemeenschappelijke markt, hetgeen ook blijkt uit de diverse verhuisbewegingen van bedrijven over en weer.

Het rapport creëert inzicht in de omvang (kwantiteit) en samenstelling (kwaliteit) van de ruimtevraag van bedrijven in de gemeenten. Ook is het bestaande aanbod (publiek en privaat uitgeefbaar, inclusief mogelijkheden in de bestaande voorraad) doorgelicht. Vervolgens zijn vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd.

Ten tijde van het opstellen van het rapport werd er een uitbreidingsvraag van circa 17 hectare (scenario laag) tot maximaal 35 hectare (scenario hoog) voor Weert en Nederweert in de periode 2020 tot 2030 geprognotiseerd. Dit aanbod ligt volledig in Weert, in Nederweert is de laatste kavel uitgegeven. Tegenover deze uitbreidingsvraag stond een hard planaanbod van 32,5 hectare. In het aanbod zit bovendien nog ruimte voor het huisvesten van logistiek, met name bij Heylen (warehouses). Stec concludeerde daarmee dat vraag en aanbod in het hoge scenario min of meer in evenwicht zijn. De ruimtevraag is afkomstig van bedrijfssectoren met een gunstig groeiperspectief. Het gaat dan met name om bedrijven actief in logistiek (en groothandel), industrie en regulier-gemengd lokaal MKB. In kwalitatief opzicht wordt een aantal resterende kavels als incourant aangemerkt.
Inmiddels is de logistieke campus van Heylen Warehouses volledig ingevuld. Het betreft hier langjarige huurovereenkomsten (10 jaar en langer). Ook de locatie van DHL is volledig ingevuld. Dit sluit geheel aan bij de huidige economische trend. Hetzelfde geldt voor overige bedrijfslocaties: de absorptie van vrijkomende bedrijfspanden is momenteel ongekend hoog.

Het kwalitatief meest geschikte uitgeefbare aanbod bevindt zich op Kampershoek 2.0. Met name op Kanaalzone II en Leuken Noord is sprake van kwalitatieve mismatch, oftewel onvoldoende aansluiting bij de locatiewensen- en eisen van bedrijven. De oplopende schaarste creëert voorzichtig hernieuwde interesse voor deze locaties. Op sommige locaties is transformatie naar andere functies mogelijk en wenselijk.

De ruimteclaim van bedrijven kan voor een deel in de bestaande voorraad worden gefaciliteerd, waardoor de groene omgeving in de stad en regio wordt gespaard. Er zijn volgens Stec intensiveringsmogelijkheden aanwezig met een potentiële ruimtewinst van circa 3,5 tot 7,5 hectare. De huidige planologische mogelijkheden maken dit mogelijk, maar kunnen op locatieniveau nog verder verruimd worden. De door Stec genoemde intensiveringsmogelijkheden gaan voor een deel ten koste van groen en blauw op de bestaande bedrijventerreinen. Bij het leveren van maatwerk door de gemeente zal goed op de balans, kwaliteit en uitstraling gelet dienen te worden.

Om goed in te kunnen spelen op wijzigingen in de marktdynamiek is monitoring van de vraag-aanbodsituatie, leegstand e.d. Belangrijk. Deze kunnen worden gebruikt als sturingsinstrument. Ook is het van belang om goed in gesprek te blijven met bedrijven op de bedrijventerreinen, maar ook met ontwikkelaars en andere (vastgoed)marktpartijen.

Op basis van de monitoring van vraag en aanbod is het belangrijk om samen met Nederweert te onderzoeken welke stappen gezet dienen te worden om met name de lokale ondernemingen te kunnen faciliteren in hun huisvestingsbehoefte.
Op basis van de onderzoeksresultaten concludeert de Stec Groep dat het opstarten van een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling op korte termijn onverstandig is, en moeilijk is te onderbouwen met een actuele behoefte. Wel kan alvast worden nagedacht over een eventuele uitbreidingslocatie voor de periode na 2030. Het gaat dan bij voorkeur om een gezamenlijke ontwikkeling voor doorgroeiende Weerter en Nederweerter bedrijven.

Meerjarenoverzicht gemeentelijke uitgifte bedrijfskavels

| Jaar | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hectare | 2,41 | 0,35 | 1,83 | 10,93 | 3,73 | 0,74 | 0,13 | 0,11 | 0,11 | 1,18 | 1,04 | 5,87 | 1,6 | 11,84 | 26,21 | 2,78 |

* Bovenstaand overzicht is op basis van moment van notarieel transport
Tabel 3.4. Meerjarenoverzicht uitgifte bedrijfskavels

### 3.2.3. Programma en planning bedrijventerreinen

De gemeente Weert heeft in totaal een tiental bedrijventerreinen, met een totale omvang van 543 ha. Bruto en 436 ha. Netto. Op drie bedrijventerreinen zijn nog uit te geven kavels beschikbaar. Dit zijn: Centrum Noord, Leuken Noord en Kampershoek 2.0. De kavels op Kanaalzone I en De Kempen zijn gecontracteerd. Met deze grondvoorraad zijn verschillende typen bedrijvenkavels beschikbaar. Er zijn kavels geschikt voor: kleinschalig (500- 2.500 m2), middelgroot (2.500-15.000 m2), grootschalig (1,5 ha en groter). Er zijn bij de gemeente geen zeer kleinschalige kavels en geen grootschalige kavels (groter dan 2 ha.) Beschikbaar. De vraag t.b.v. Productiebedrijven voor kavels tussen de 2 en 4 ha. is behoorlijk. In deze behoefte kan momenteel door de gemeente niet worden voorzien. Derden hebben deze maatvoering wel beschikbaar. Navraag leert dat al deze posities eveneens onder contract liggen.

### 3.2.4. Kantoren

In Centrum-Noord is nog 0,6 ha uit te geven. In het kerngebied van het kantorenpark zijn kavels beschikbaar van 1.000 m² tot ruim 2.000 m². Aan de Eindhovenseweg/hoek stadsbrug is een kavel te koop van ca. 5.900 m². De raad heeft in december 2019 met het vaststellen van de visie Beekpoort-Noord ingestemd met het wijzigen van deze locatie van een kantorenlocatie in een woningbouwlocatie.

Centrum-Noord behoudt de hoofdfunctie kantoren maar ‘verkleuring’ is mogelijk op een gedeelte aan de Eindhovenseweg en aan het kanaal.

### 3.2.5. Conclusies: kansen en risico’s in de programmering bedrijventerreinen

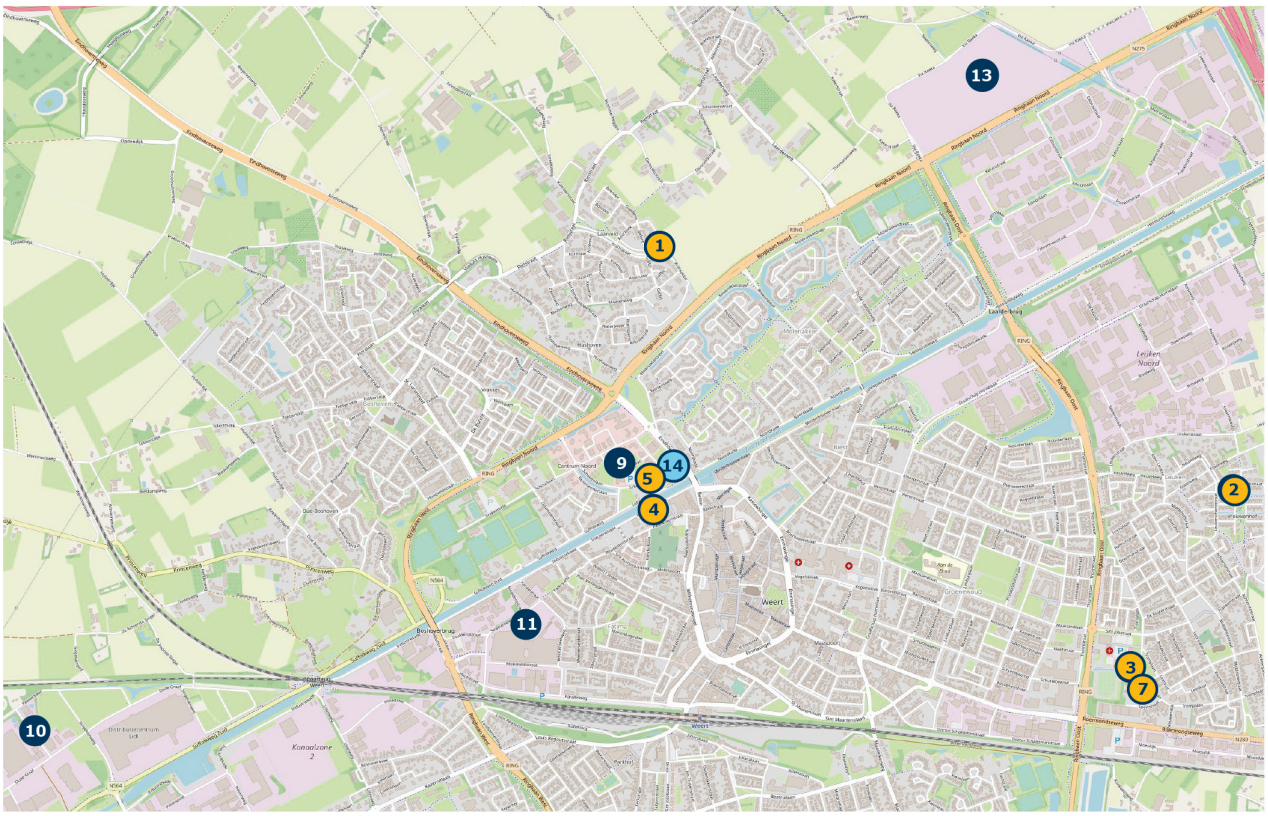
De gemeente Weert heeft per 1 januari 2022 bedrijventerrein met verschillende profielen direct uitgeefbaar op verschillende bedrijventerreinen:

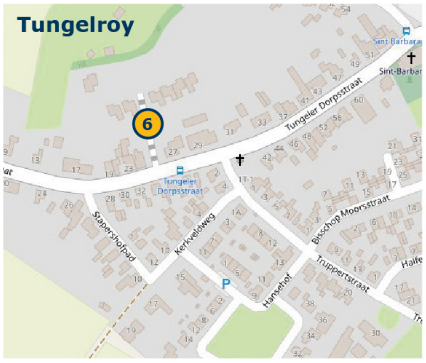
- Het tempo van de uitgifte van kavels van de andere bedrijventerreinen is afgestemd op de prognose van Saelmans Bedrijfsmakelaardij van maart 2018. Door de lange looptijd van de projecten kennen deze een afzetrisico. Uitgezonderd bedrijventerrein Kanaalzone I en Kampershoek 2.0 kunnen deze bedrijventerreinen dit risico zelf opvangen.
- De boekwaarden van deze bedrijventerreinen zijn laag en de winstverwachting relatief hoog. Voor Kampershoek 2.0 en Kanaalzone I geldt dat de komende jaren extra inzet zal plaatsvinden op de verkoop van kavels, zodat de cashflow verbetert en daarmee het risico vermindert.
- Voor kantoorlocaties is er binnen de gemeente Weert ruimte voor ca. 45.000 m² bvo kantoren commercieel en niet/commercieel. Ook hiervoor geldt dat deze voorraad kosten en risico’s met zich mee zal brengen. Binnen het plan Centrum-Noord kunnen deze risico’s worden opgevangen. Voor de risico’s van het project Kampershoek 2.0 is een bedrag in de risicobuffer opgenomen.

# 4. Projecten

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de projecten. Ieder project heeft een eigen projectenkaart. Op deze kaart staat algemene informatie over het project; de stand van zaken per 31 december 2021 en planning van het project worden toegelicht en er is een financiële samenvatting van het project.

In Hoofdstuk 4 worden de volgende grondexploitaties nader toegelicht:



**Woningbouw**
1. Laarveld
2. Vrouwenhof
3. Sportstraat Nur Holz
4. Beekpoort-Landbouwbelang (werthaboulevard)
5. Beekpoort-Noord
6. Baetenhof
7. Sportstraat
8. Kapelheuvelstraat

**Bedrijventerreinen**
9. Centrum-Noord
10. De Kempen uitbreiding
11. Kanaalzone I

12. Leuken-Noord
13. Kampershoek 2.0

**Mogelijke grondexploitaties**
14. Stadsbrug locatie
15. Keent Moesel

## 4.1. Laarveld

*Algemene projectinformatie*

Laarveld betreft een uitbreidingsplan voor woningbouw gelegen aan de noordzijde van Weert naast de Ringbaan-Noord. Het gebied wordt in 4 fasen ontwikkeld voor de bouw van in totaal circa 900 woningen. Er wordt een divers programma gerealiseerd met sociale woningbouw, woningen in het middenhuur segment, rijtjeswoningen, 2^1 kap woningen en vrijstaande woningen. De gronden voor de bouw van woningen worden particulier uitgegeven dan wel ten behoeve van projectmatige bouw aan projectontwikkelaars en woningcorporaties. De looptijd van het project is tot en met 2031.

*Stand van zaken en planning*

Met ingang van juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden met als onderdeel de Grondexploitatiewet. Hiermee heeft de gemeente de beschikking gekregen over nieuwe instrumenten voor het verhalen van kosten op derde-grondeigenaren. Daarom is het Bestemmingsplan "Laarveld 2009" en Exploitatieplan opgesteld, waarin fase 1 is uitgewerkt. Op 21 April 2010 is dit bestemmingsplan in werking getreden.
Aansluitend hierop zijn de bestemmingsplannen "Laarveld 2016 fase 1 en 2" opgesteld, waarin ook fase 2 is uitgewerkt en is ook Laarveld 2016 fase 3 en 4 opgesteld. Ook deze plannen zijn in werking getreden. In fase 1 en 2 zijn alle 421 percelen uit gegeven, de woningen gerealiseerd en wordt het openbaar gebied in 2022 woonrijp opgeleverd.
Het Bestemmingsplan Laarveld 2020 en het Exploitatieplan Laarveld 2009, 2e herziening zijn op 8 juli 2020 vastgesteld en zijn inmiddels onherroepelijk. Deze plannen voorzien, naast woningbouw in fase 1 en 2, in de bouw van 152 woningen in fase 3 van Laarveld. In fase 3 is de uitgifte van gronden in volle gang en deze zullen in 2022 allemaal verkocht worden. Fase 3 is in 2021 bouwrijp gemaakt en er is begonnen met de bouw van de woningen. Fase 3 wordt waarschijnlijk in 2025 woonrijp opgeleverd.
In 2022 wordt naar verwachting voor fase 4, het bestemmingsplan Laarveld fase 4 en de 3e herziening exploitatieplan Laarveld 2009 vastgesteld. Fase 4 voorziet in de bouw van ruim 300 woningen. Voor een deel van de projectmatige bouw is al een bouwclaimovereenkomst gesloten, voor het restant worden nog koopovereenkomsten dan wel bouwclaimovereenkomsten gesloten. Tevens vindt, vanaf 2023/2024, uitgifte van particuliere kavels plaats. Het bouwrijp maken kent zijn beslag in 2023-2025, waarna de woningbouw is gepland tussen 2025-2029 en het woonrijp opleveren van het openbaar gebied in 2031.

*Juridisch*

Alle verplichtingen voor de projectmatige bouw van woningen door projectontwikkelaars en woningcorporaties worden en zijn respectievelijk middels bouwclaimovereenkomsten en middels koopovereenkomsten vastgelegd. De verplichtingen voor de bouw van woningen op vrije kavels worden en zijn via koopovereenkomsten vastgelegd met particulieren.
Het ontwikkelgebied wordt in opdracht van en onder supervisie/regie van de gemeente bouw- en woonrijp gemaakt.

*Financieel*

| **Laarveld** (bedragen x € 1.000) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | **Totaal** | **Gerealiseerd** | **Te realiseren** |
| **Opbrengsten** | | 84.360 | 40.108 | 44.252 |
| **Investeringen** | | 95.749 | 63.089 | 32.659 |

| **Grondexploitatie** | | **2019** | **2020** | **2021** |
|---|---|---|---|---|
| | Boekwaarde | 17.941 | 20.347 | 22.981 |
| | Verwacht resultaat op eindwaarde | 11.384 | 11.979 | 11.389 |
| | Risico | 2.539 | 2.049 | 1.973 |
| | Verwachte einddatum | 2031 | 2031 | 2031 |

Stedenbouwkundig ontwerp Laarveld fase 3

## 4.2. Vrouwenhof

*Algemene projectinformatie*

Vrouwenhof is gelegen aan de oostkant van Weert en grenst aan de wijk Leuken. Het plan is nagenoeg afgerond.
Op 20 september 2006 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Vrouwenhof vastgesteld. Op 11 maart 2020 heeft de raad het Bestemmingsplan Woongebieden 2019 vastgesteld. Het gebied Vrouwenhof is onderdeel van dit plan. In het uitbreidingsplan is de bouw van ca. 300 woningen alsmede een cluster met sportfaciliteiten voorzien. Het grootste deel van het plangebied is hierin bestemd voor de functie wonen.

*Stand van zaken en planning*

Stand van zaken

- Het plangebied is grotendeels ingericht. De laatste werkzaamheden, o.a. drainage aanbrengen, worden in 2022 verricht, waarna het plangebied geheel is afgebouwd.
- Alle kavels zijn verkocht.
- Voorgesteld wordt om de grondexploitatie per 31-12-2021 af te sluiten.

*Financieel*

| **Vrouwenhof** (bedragen x € 1.000) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | **Totaal** | **Gerealiseerd** | **Te realiseren** |
| **Opbrengsten** | | 20.393 | 20.393 | |
| **Investeringen** | | 20.315 | 20.315 | |

| **Grondexploitatie** | | **2019** | **2020** | **2021** |
|---|---|---|---|---|
| | Boekwaarde | 184 | 33 | -78 |
| | Verwacht resultaat op eindwaarde | 143 | 33 | -78 |
| | Risico | 20 | | |
| | Tussentijdse winstneming | | | 78 |
| | Verwachte einddatum | 2020 | 2021 | 2021 |

Woonstraat in Vrouwenhof

## 4.3. Sportstraat Nur Holz

*Algemene projectinformatie*

Er zijn 16 levensloopbestendige houten woningen gerealiseerd aan de Sportstraat in de wijk Leuken door Wonen Limburg. Het betreft woningen in de huursector waar met name in de wijk Leuken duidelijk behoefte aan is. Het betreft zeer duurzame houten woningen. De woningen zijn CO2 neutraal, EPV waardig (energieprestatievergoeding) en volledig recyclebaar. Weert is met deze pilot mooi op de kaart gezet. Verder past de uitstraling van de woningen goed bij de natuurlijke omgeving van het Luuëkerpârk.

*Stand van zaken en planning*

De woningen zijn vlak voor de bouwvak 2021 opgeleverd. De inrichting van de openbare ruimte is grotendeels gerealiseerd. Een resterend deel zal binnen het aanliggende project Sportstraat met 6 levensloopbestendige woningen gerealiseerd worden. In 2021 is het project Sportstraat Nur Holz met een positief resultaat afgesloten. Met de afsluiting zijn de resterende budgetten naar het project Sportstraat overgeheveld.

*Juridisch*

De bouwkavel is verkocht aan Wonen Limburg.

*Financieel*

| **Sportstraat Nur Holz** (bedragen x € 1.000) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | **Totaal** | **Gerealiseerd** | **Te realiseren** |
| **Opbrengsten** | | 356 | 356 | |
| **Investeringen** | | 313 | 313 | |
| | | | | |
| **Grondexploitatie** | | **2019** | **2020** | **2021** |
| | Boekwaarde | -297 | -189 | -42 |
| | Verwacht resultaat op eindwaarde | -42 | -43 | -42 |
| | Risico | | 10 | |
| | Tussentijdse winstneming | 7 | 15 | 20 |
| | Verwachte einddatum | 2021 | 2021 | 2021 |

Gerealiseerde levensloopbestendige woningen

## 4.4. Landbouwbelang

*Algemene projectinformatie*

Het deelproject Landbouwbelang maakt deel uit van het project Waterfront dat 3 deelprojecten omvat: Landbouwbelang, Tennishal en Beekpoort-Noord.

Voor het deelproject Landbouwbelang zijn door Bouwbedrijf Jongen BV woningbouwplannen ontwikkeld. Het projectresultaat is een attractief ontwikkeld plangebied dat deel uitmaakt van het Waterfront met een goede woon- en verblijfkwaliteit en welke aanvullend is op en zich onderscheidt van andere woningbouwplannen in Weert.
Het programma omvat 114 woningen.

Voor de ontwikkeling is er een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Bouwbedrijven Jongen BV en Volker Wessels Bouw & vastgoedontwikkeling Zuid BV. De gemeente heeft haar gronden ingebracht in het project en vervult een faciliterende rol bij de planontwikkeling.

*Stand van zaken en planning*

De meeste woningen in het deelproject Landbouwbelang zijn eind 2021 opgeleverd. De appartementen, mouttoren en de watervilla 's moeten nog opgeleverd worden. De contractbetalingen zijn uitgesteld als gevolg van vertraging in de werkzaamheden.
Parallel aan de oplevering wordt de openbare ruimte gedeeltelijk ingericht.
Voor behoud van delen van de kraan is een prijsvraag uitgeschreven dat geresulteerd heeft in een ontwerp voor een kunstwerk. Dit wordt Q3 2022 opgeleverd. Het parkje naast Ceres is nagenoeg ingericht.

Afhankelijk van de voortgang van de werkzaamheden en oplevering van de woningen en kunstwerk kan de grondexploitatie eind 2022 worden afgesloten.

*Juridisch*

Alle verplichtingen aan of van de ontwikkelaar zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.
In de overeenkomst met de ontwikkelende partijen zijn de investeringen voor de inrichting van het gebied, tegen een vaste vergoeding, overgedragen aan de ontwikkelende partij. Na oplevering, wordt het openbaar gebied overgedragen aan de gemeente.

*Financieel*

| **Landbouwbelang** (bedragen x € 1.000) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | **Totaal** | **Gerealiseerd** | **Te realiseren** |
| **Opbrengsten** | | 8.776 | 8.757 | 19 |
| **Investeringen** | | 8.071 | 7.068 | 1.004 |
| | | | | |
| **Grondexploitatie** | | **2019** | **2020** | **2021** |
| | Boekwaarde | -1.861 | -1.702 | -1.689 |
| | Verwacht resultaat op eindwaarde | -620 | -697 | -704 |
| | Risico | -335 | 63 | 23 |
| | Tussentijdse winstneming | 521 | 81 | 14 |
| | Verwachte einddatum | 2020 | 2021 | 2022 |

Bron: https://zuytwillemsvaert.nl/

## 4.5. Beekpoort-Noord

*Algemene projectinformatie*

Het deelproject Beekpoort-Noord is in uitvoering. Het beoogde projectresultaat is een attractief ontwikkeld Waterfront met een goede woon- en verblijfkwaliteit. Het programma is aanvullend op- en onderscheidt zich van andere woningbouwplannen in Weert. Het programma omvat 5 vrijstaande woningen, 5 geschakelde levensloopbestendige woningen, 7 kadewoningen, 11 levensloopbestendige sociale huurwoningen en 17 appartementen. In totaal worden er dus 45 nieuwe woningen voor verschillende doelgroepen toegevoegd.

Voor de ontwikkeling is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Jongen Bouwpartners BV (onderdeel van volkerwessels). De gemeente brengt haar gronden in en vervult een faciliterende rol bij de planontwikkeling.
Het bouw- en woonrijp maken is door middel van de samenwerkingsovereenkomst bij Jongen Bouwpartners BV ondergebracht. De openbare ruimte zal worden aangelegd in een hoogwaardige kwaliteit.
Wonen Limburg koopt de grond rechtstreeks van de gemeente voor de hofjeswoningen.

*Stand van zaken en planning*

De samenwerkingsovereenkomst is in Q1 2021 ondertekend en eind 2021 is gestart met het bouwrijp maken van de gronden.
In 2022 vinden de eerste deelleveringen van de gronden plaats. De ontwikkelaar moest eerst een bouwvergunning en 70% verkoop hebben alvorens hij grond kon afnemen. Ook de levering van de gronden voor sociale woningbouw vindt in 2022 plaats.
De Suffolkweg is in uitvoering.

*Juridisch*

Alle verplichtingen aan of van de ontwikkelaar zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

*Financieel*

| **Beekpoort-Noord** (bedragen x € 1.000) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | **Totaal** | **Gerealiseerd** | **Te realiseren** |
| **Opbrengsten** | | 4.213 | 1.093 | 3.120 |
| **Investeringen** | | 7.741 | 5.823 | 1.918 |
| | | | | |
| **Grondexploitatie** | | **2019** | **2020** | **2021** |
| | Boekwaarde | 4.123 | 4.288 | 4.730 |
| | Verwacht resultaat op Eindwaarde | 1.463 | 3.279 | 3.529 |
| | Risico | 230 | 423 | 160 |
| | Verwachte einddatum | 2022 | 2022 | 2022 |

Impressie

## 4.6. Baetenhof (Tungeler Dorpsstraat)

*Algemene projectinformatie*

Het woningbouwplan Baetenhof is een bouwplan van 18 woningen in een landelijke omgeving. Het terreintje van ca. 1 hectare ligt achter de lintbebouwing langs de Tungeler Dorpsstraat en wordt op deze straat ontsloten door een toegangsweg. Het bouwplan voorziet in 14 projectbouwwoningen en 4 zelfbouwkavels.

*Stand van zaken en planning*

Alle gronden zijn verkocht. De laatste verkoopakte is gepasseerd in december 2020.
Het terrein is begin 2019 bouwrijp gemaakt. Zes projectbouwwoningen en twee zelfbouwwoningen zijn inmiddels bewoond. Acht projectbouwwoningen en twee zelfbouwwoningen zijn in aanbouw. Naar verwachting zijn deze in het derde kwartaal van dit jaar gereed. Het woonrijp maken is gereed, met uitzondering van de groenaanplant. De groenaanplant is voorzien in het laatste kwartaal van 2022, waarna het project kan worden afgesloten.

*Juridisch*

Alle gronden zijn afgenomen.

*Financieel*

| **Baetenhof/Tungeler Dorpsstraat** (bedragen x € 1.000) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | **Totaal** | **Gerealiseerd** | **Te realiseren** |
| **Opbrengsten** | | 1.127 | 1.121 | 7 |
| **Investeringen** | | 715 | 544 | 171 |
| | | | | |
| **Grondexploitatie** | | **2019** | **2020** | **2021** |
| | Boekwaarde | -211 | -750 | -577 |
| | Verwacht resultaat op eindwaarde | -389 | -387 | -413 |
| | Risico | | 18 | 10 |
| | Tussentijdse winstneming | 83 | 103 | 126 |
| | Verwachte einddatum | 2021 | 2022 | 2022 |

Verkavelingsplan

## 4.7. Sportstraat

*Algemene projectinformatie*

Dit is een inbreidingslocatie van 6 levensloopbestendige woningen naast de 'Nur Holz' locatie. Voor de woningbouw is een prijsvraag gehouden, met als beoordelingscriteria o.a. de esthetische aansluiting op de 'Nur Holz' woningen en het financiële bod. De beoordeling heeft plaatsgevonden en met de winnaar is in juni 2021 een koopovereenkomst gesloten. Parallel aan de woningbouw wordt voor de omgeving een nieuw inrichtingsplan gemaakt, in samenspraak met de buurt en de wijkraad.

*Stand van zaken en planning*

De bouw van de woningen is eind 2021 gestart. De planning is dat de woningen eind december 2022 worden opgeleverd. Het aangrenzende voormalige parkeerterrein wordt in het derde kwartaal van 2022 getransformeerd tot een groene inrichting. Het ontwerp en invulling van dit gebied wordt middels een participatietraject met de buurt vormgegeven. Het is de bedoeling dat in 2022 het project grotendeels is gerealiseerd en in 2023 alleen nog een onderhoudstermijn voor het openbaar gebied en de afsluiting van het project zal plaatsvinden.

*Juridisch*

Met de ontwikkelaar is een koopovereenkomst gesloten over de afname van de grond en realisatie van de 6 levensloopbestendige woningen. Het ontwikkelgebied wordt in opdracht van en onder supervisie/ regie van de gemeente bouw- en woonrijp gemaakt.

*Financieel*

| **Sportstraat** (bedragen x € 1.000) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | **Totaal** | **Gerealiseerd** | **Te realiseren** |
| **Opbrengsten** | | 738 | 727 | 11 |
| **Investeringen** | | 683 | 127 | 556 |

| **Grondexploitatie** | | | **2020** | **2021** |
|---|---|---|---|---|
| | Boekwaarde | | 11 | -600 |
| | Verwacht resultaat op eindwaarde | | -22 | -54 |
| | Risico | | -40 | 42 |
| | Tussentijdse winstneming | | | 10 |
| | Verwachte einddatum | | 2023 | 2023 |

Sfeerimpressie te realiseren woningen

## 4.8. Kapelheuvelstraat

*Algemene projectinformatie*

Het woningbouwplan Kapelheuvelstraat is een bouwplan van 12 woningen, één zelfbouwkavel en 11 projectbouw woningen, waarvan acht levensloopbestendige- en drie starterswoningen. Het plan ligt aan de zuidkant van Swartbroek. Vóór de woningen komt een rijweg met parkeervakken en een aansluiting op het Hennestraatje. Tussen het plan en de Rectorijstraat komt een éénrichting verbinding in de vorm van een informeel ogend 'karrenspoor'. De verlichting van het karrenspoor wordt verzorgd door lichtmasten met zonnepanelen.

*Stand van zaken en planning*

In 2020 is de grondexploitatie geopend. De grond voor de 11 projectbouwwoningen en de zelfbouwkavel zijn in 2021 verkocht aan respectievelijk een ontwikkelaar en een particulier.

De gronden zijn halverwege 2021 bouwrijp gemaakt, waarna is gestart met de bouw van de projectbouwwoningen. De planning is dat de projectbouwwoningen eind dit jaar worden opgeleverd. Het woonrijp maken wordt hier op afgestemd en staat gepland in november 2022.

*Juridisch*

Voor de bouw van 11 projectbouwwoningen en de zelfbouwkavel zijn in 2021 koopovereenkomsten gesloten. Het ontwikkelgebied wordt in opdracht van en onder supervisie/regie van de gemeente bouw- en woonrijp gemaakt.

*Financieel*

| **Kapelheuvelstraat** (bedragen x € 1.000) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | **Totaal** | **Gerealiseerd** | **Te realiseren** |
| **Opbrengsten** | | 645 | 527 | 118 |
| **Investeringen** | | 670 | 275 | 395 |
| | | | | |
| **Grondexploitatie** | | | **2020** | **2021** |
| | Boekwaarde | | 56 | -252 |
| | Verwacht resultaat op eindwaarde | | 7 | 25 |
| | Risico | | 15 | 21 |
| | Verwachte einddatum | | 2023 | 2023 |

Sfeerimpressie te realiseren woningen

## 4.9. Centrum Noord

*Algemene projectinformatie*

Het plan Centrum Noord betreft een binnenstedelijk kantorenpark in Weert. In de afgelopen jaren heeft het terrein een goede tendens in haar ontwikkeling laten zien. Het gebied kent momenteel nog maar enkele uitgeefbare kavels van in totaal 0,7 ha, waarvan 0,1 ha in optie. De woon-werkkavels zijn zelfs geheel uitverkocht.

*Stand van zaken en planning*

Centrum Noord biedt ruimte aan een specifieke doelgroep van bedrijven, te weten kantoorvestigers. Dit segment kent haar eigen dynamiek. Dit gegeven heeft effect op de uitgifteplanning.

Voor de hoekkavel (CN7) bij de stadsbrug is met het vaststellen van de visie Beekpoort Noord de keuze gemaakt om deze in te zetten ten behoeve van woningbouw. In 2022 is het plan om voor dit perceel een aparte grondexploitatie op te stellen. Als dat plaatsvindt zal het perceel uit de grondexploitatie Centrum-Noord genomen worden.

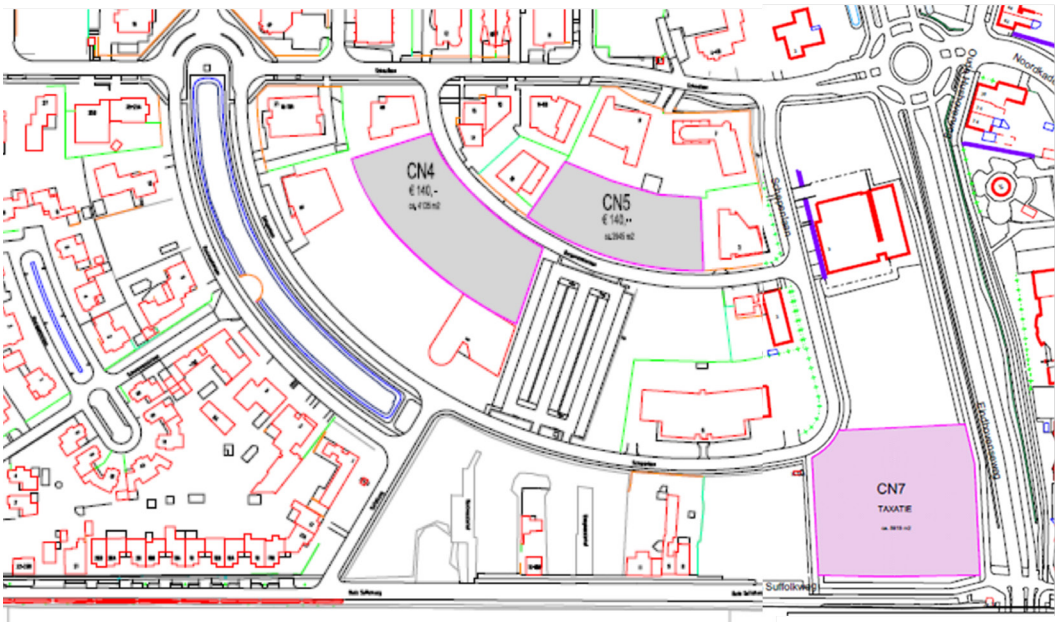
*Juridisch*

De grond is geheel in bezit van de gemeente.

*Financieel*

| **Centrum Noord** (bedragen x € 1.000) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | **Totaal** | **Gerealiseerd** | **Te realiseren** |
| **Opbrengsten** | | 16.184 | 13.929 | 2.255 |
| **Investeringen** | | 12.409 | 11.982 | 427 |

| **Grondexploitatie** | | **2019** | **2020** | **2021** |
|---|---|---|---|---|
| | Boekwaarde | -1.785 | -1.929 | -1.947 |
| | Verwacht resultaat op eindwaarde | -4.043 | -3.921 | -3.775 |
| | Risico | 10 | 8 | 103 |
| | Tussentijdse winstneming | 3.242 | -14 | -91 |
| | Verwachte einddatum | 2027 | 2027 | 2027 |



## 4.10. Uitbreiding De Kempen

*Algemene projectinformatie*

Het plan De Kempen betreft de uitbreiding van bedrijventerrein De Kempen in Weert met circa 25 ha. Bruto terrein.
De komst van het Lidl distributiecentrum (DC) en de uitbreiding van dit DC is het meest beeldbepalend geweest voor dit bedrijventerrein.
Op dit moment is nog 1,23 ha. uitgeefbaar waarvan 1,02 ha. in optie is gegeven.

*Stand van zaken en planning*

Het bedrijventerrein heeft in de crisisjaren vertraging opgelopen in de uitgifte. De planning is hier op aangepast. Indien de reserveringen tot uitgifte leiden ligt de uitgifte weer op schema.

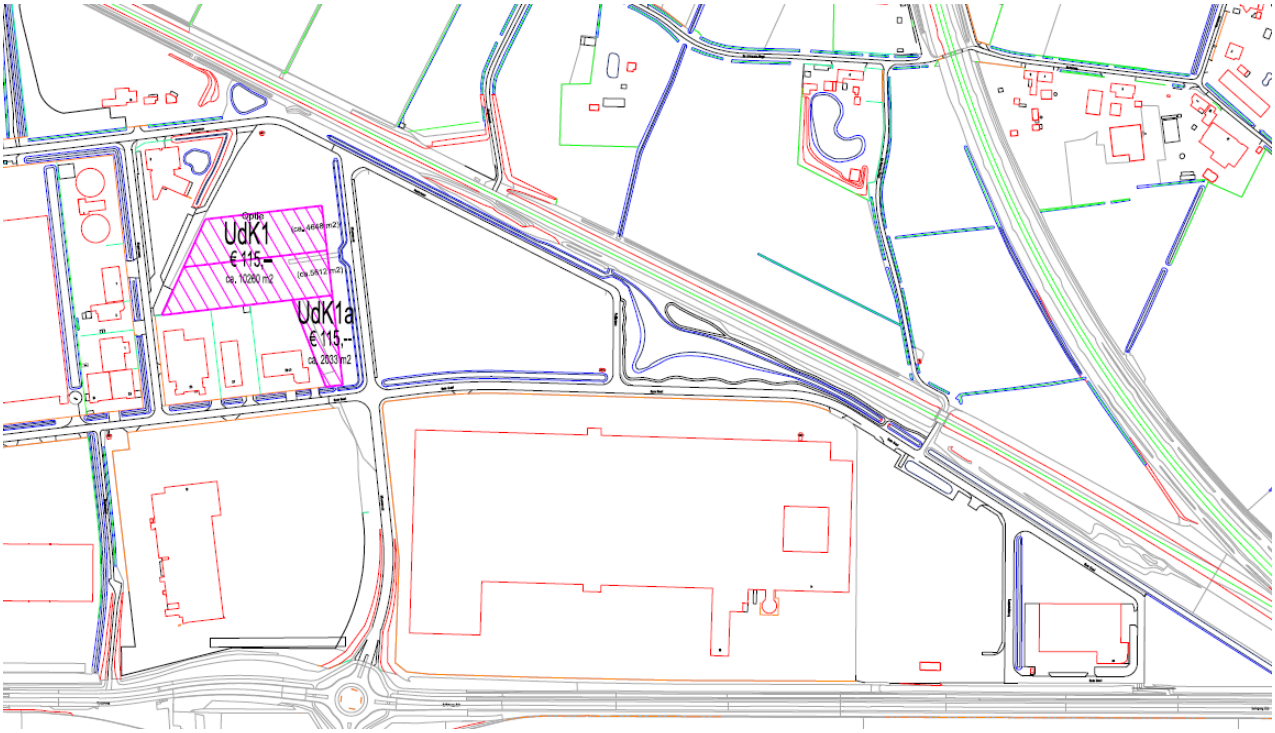
*Juridisch*

De grond is geheel in eigendom bij de gemeente.

*Financieel*

| **Uitbreiding de Kempen** (bedragen x € 1.000) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | **Totaal** | **Gerealiseerd** | **Te realiseren** |
| **Opbrengsten** | | 22.712 | 20.967 | 1.745 |
| **Investeringen** | | 18.008 | 14.726 | 3.282 |

| **Grondexploitatie** | | **2019** | **2020** | **2021** |
|---|---|---|---|---|
| | Boekwaarde | -3.499 | -3.789 | -6.241 |
| | Verwacht resultaat op eindwaarde | -5.117 | -4.786 | -4.705 |
| | Risico | 130 | 80 | 137 |
| | Tussentijdse winstneming | 3.183 | -36 | 405 |
| | Verwachte einddatum | 2027 | 2027 | 2027 |



## 4.11. Kanaalzone I

*Algemene projectinformatie*

Het plan Kanaalzone I betreft de herstructurering en herinvulling van het oudste bedrijventerrein van Weert. Rondom de Basculeweg en de Drukkerijstraat is de afgelopen jaren een mooie dynamiek te bespeuren geweest. Een aantal bedrijven heeft hier een nieuwe thuisbasis gevonden.

*Stand van zaken en planning*

De revitalisering van het bedrijventerrein is gereed. Enkel de invulling van een braakliggend perceel van circa 1,2 ha. aan de Straevenweg is aan de orde. Op de percelen is inmiddels een optie verleend.

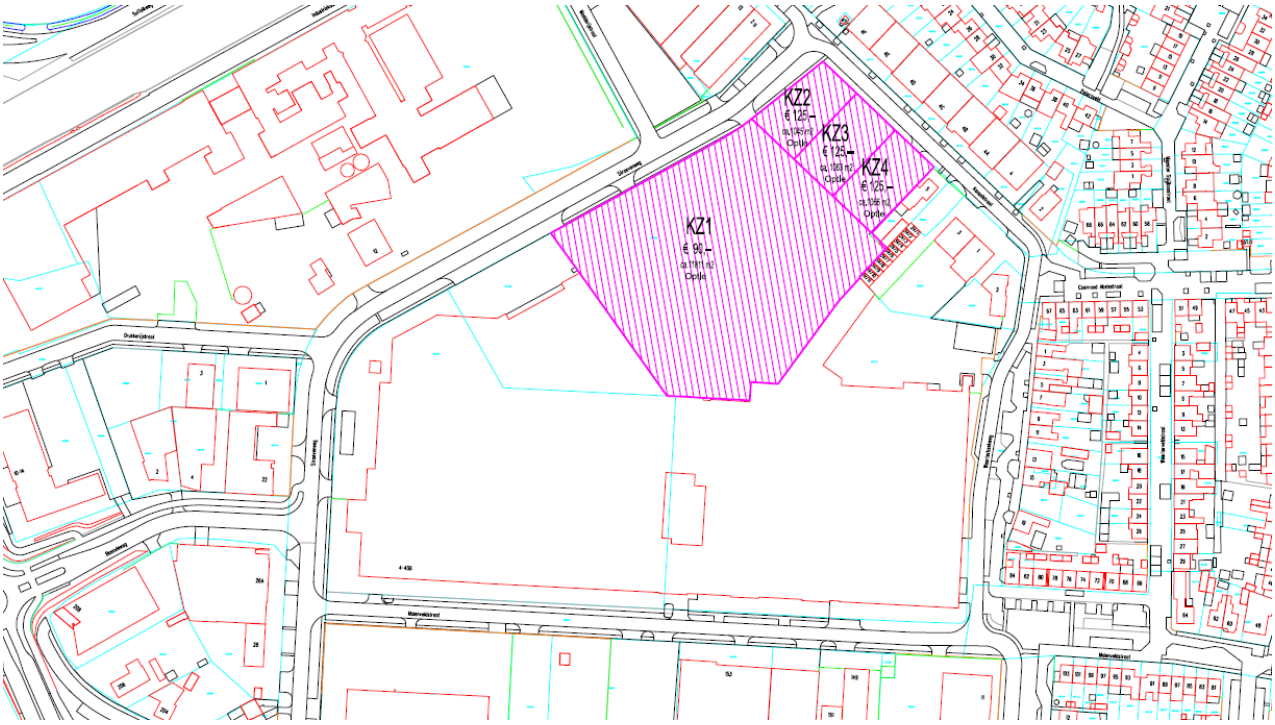
*Juridisch*

De grond is geheel in eigendom bij de gemeente.

*Financieel*

| **Kanaalzone** (bedragen x € 1.000) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | **Totaal** | **Gerealiseerd** | **Te realiseren** |
| **Opbrengsten** | | 4.856 | 3.550 | 1.306 |
| **Investeringen** | | 6.773 | 6.339 | 434 |

| **Grondexploitatie** | | **2019** | **2020** | **2021** |
|---|---|---|---|---|
| | Boekwaarde | 2.855 | 2.919 | 2.789 |
| | Verwacht resultaat op eindwaarde | 1.668 | 1.841 | 1.917 |
| | Risico | 200 | 252 | 134 |
| | Verwachte einddatum | 2024 | 2024 | 2024 |



## 4.12. Leuken- Noord

*Algemene projectinformatie*

Het plan Leuken-Noord betreft de uitbreiding van het huidige bedrijventerrein in de zone aan de A2 in Weert. Het gebied beslaat circa 5,6 ha. netto uitgeefbaar terrein. Op dit moment is hiervan nog 2,65 ha. beschikbaar.

*Stand van zaken en planning*

Het bedrijventerrein heeft in de crisisjaren vertraging opgelopen in de uitgifte. De planning is hier op aangepast. De resterende kavels sluiten niet goed aan bij de vigerende behoefte vanuit de markt, vanwege het feit dat de kavelafmetingen suboptimaal zijn. Bovendien is er sprake van behoorlijke bouwbelemmeringen vanwege de vrijwaringszone door de A2 en ondergrondse kabels en leidingen. De uitgifte is mede afhankelijk van schaarste in de markt.

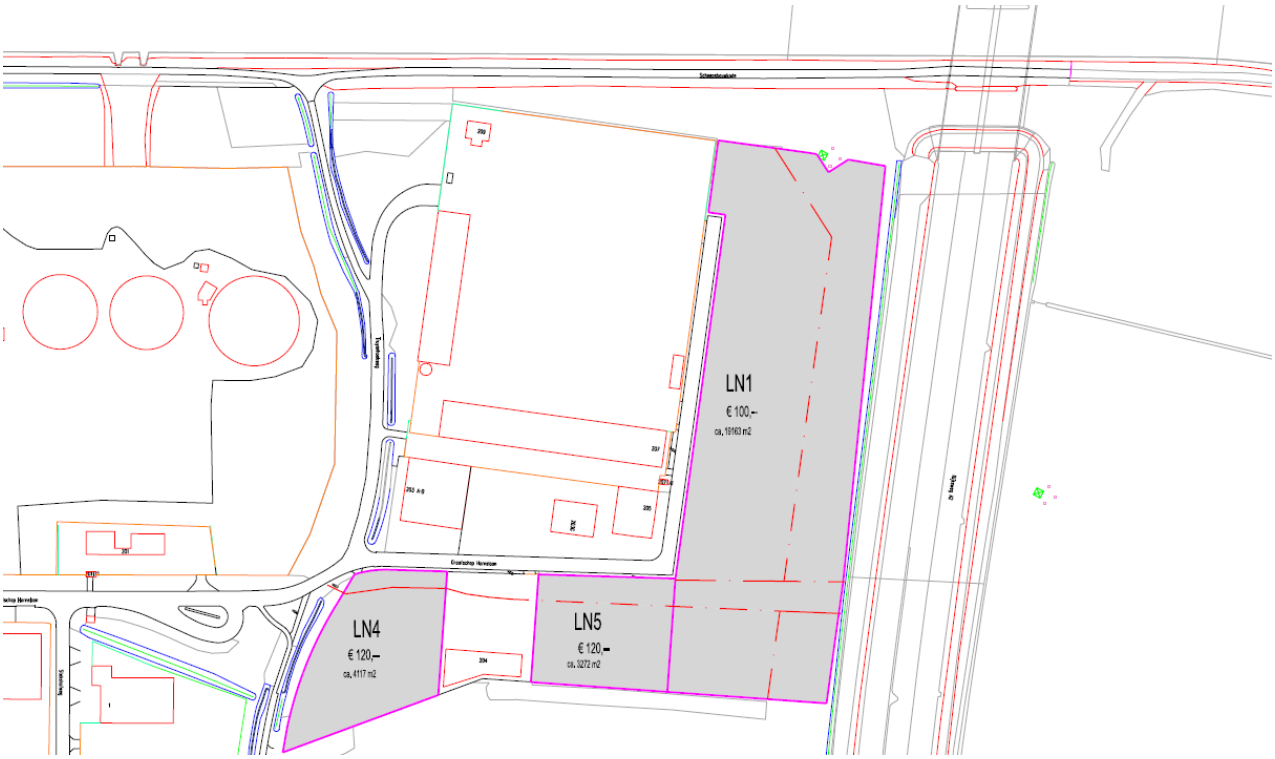
*Juridisch*

De grond is geheel in eigendom bij de gemeente.

*Financieel*

| **Leuken Noord** (bedragen x € 1.000) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | **Totaal** | **Gerealiseerd** | **Te realiseren** |
| **Opbrengsten** | | 5.151 | 2.262 | 2.889 |
| **Investeringen** | | 3.894 | 3.105 | 789 |

| **Grondexploitatie** | | **2019** | **2020** | **2021** |
|---|---|---|---|---|
| | Boekwaarde | 773 | 803 | 844 |
| | Verwacht resultaat op eindwaarde | -1.204 | -1.051 | -1.256 |
| | Risico | 30 | 252 | 134 |
| | Tussentijdse winstneming | 431 | -45 | 55 |
| | Verwachte einddatum | 2027 | 2027 | 2027 |



## 4.13. Kampershoek 2.0

*Algemene projectinformatie*

Het plan Kampershoek 2.0 betreft de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein aan de Ringbaan-Noord in Weert. Het gebied beslaat circa 54 ha. netto uitgeefbaar terrein. Op dit moment is hiervan ruim 35,5 ha. uitgegeven.
Omdat er buiten de gemeente nog andere grondeigenaren in het gebied actief zijn, is een exploitatieplan vastgesteld. In het exploitatieplan is de financiële bijdrage geregeld die de grondeigenaren aan de gemeente dienen te vergoeden om tot ontwikkeling te kunnen komen. Op 11 maart 2021 heeft de gemeenteraad de 3e herziening van het exploitatieplan en de 4e herziening van het bestemmingsplan vastgesteld.
Het plan kan een divers pallet aan bedrijven huisvesten: van ambulancepost tot distributiecentrum en van representatief groothandelspand tot hotel. Voor alle typen bedrijven geldt dat de ligging aan de A2 een belangrijk argument is om zich hier te willen vestigen.

*Stand van zaken en planning*

Het bedrijventerrein heeft in de crisisjaren vertraging opgelopen in de uitgifte. De planning is hier op aangepast. Momenteel loopt de uitgifte nog tot en met 2032.
Het feit dat de gemeente geen eigenaar is van alle gronden is een complicerende factor bij kaveluitgifte gebleken. In 2021 is gestart met de bouw van het distributiecentrum van DHL (uitgegeven in 2020) en ook de gebouwen van Heylen krijgen vorm. In het gebied 'boven' de ambulancepost is in 2021 voor ca. 1,1 ha opties tot koop afgegeven. De procedure rondom de komst van het hotel loopt nog.
In 2022 wordt er verder gewerkt aan de vervolmaking van de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur.

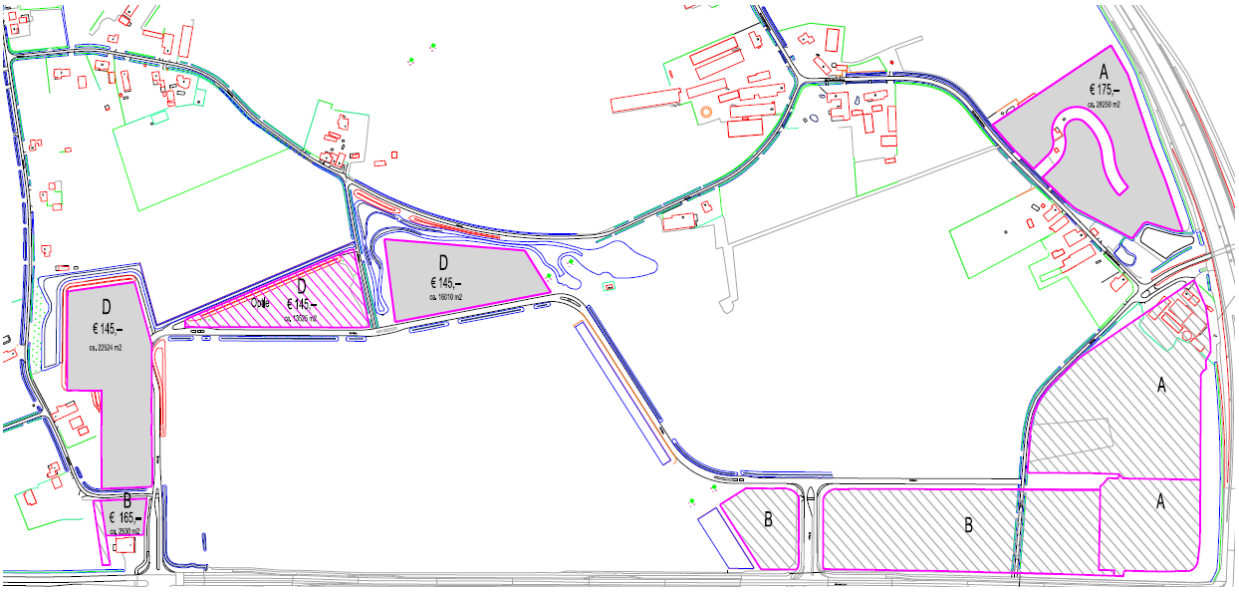
*Juridisch*

Van de 54 ha. netto uitgeefbare grond is op 1 januari 2022 nog 9,3 ha. Uitgeefbaar door de gemeente en nog 9,1 ha. uitgeefbaar door marktpartijen. Het kostenverhaal op deze exploitanten is verzekerd via een vastgesteld exploitatieplan. Door de gemeente is nog 2,5 ha. te verwerven.

*Financieel*

| **Kampershoek 2.0** (bedragen x € 1.000) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | **Totaal** | **Gerealiseerd** | **Te realiseren** |
| **Opbrengsten** | | 66.162 | 39.231 | 26.932 |
| **Investeringen** | | 66.497 | 44.982 | 21.515 |

| **Grondexploitatie** | | **2019** | **2020** | **2021** |
|---|---|---|---|---|
| | Boekwaarde | 29.789 | 4.475 | 5.752 |
| | Verwacht resultaat op eindwaarde | 2.146 | 1.219 | 335 |
| | Risico | 5.288 | 3.128 | 2.312 |
| | Verwachte einddatum | 2032 | 2032 | 2032 |



# 5. Resultaat, meerjarenprognose, opbrengsten en investeringen

## 5.1. Financiële analyse 2021

Het jaar 2021 wordt afgesloten met een positief resultaat van € 2,6 miljoen op de grondexploitaties. Onderstaande tabel geeft inzicht in de wijze waarop dit resultaat tot stand is gekomen.

| Resultaat grondexploitaties (bedrag x € 1.000) | Bedrag | Totaalbedrag |
|---|---|---|
| 1. Per saldo vrijval voorzieningen verliesgevende grondexploitatie | | 1.163 |
| *1a. Per saldo vrijval voorzieningen lopende grondexploitatie* | *1.130* | |
| *1b. Per saldo vrijval voorzieningen afgesloten grondexploitatie* | *33* | |
| 2. Winstnemingen | | 615 |
| *2a. Tussentijdse winstnemingen* | *517* | |
| *2b. Winst boekjaar afgesloten grondexploitaties* | *98* | |
| 3. Nagekomen mutaties afgesloten grexen en voorbereidingskosten | | |
| **Resultaat in de jaarrekening per saldo** | | **1.778** |
| | | |
| In de jaarrekening voorgestelde vrijval uit de reserve risicobuffer grondexploitaties | | 800 |
| | | |
| **Resultaat grondexploitaties 2021** | | **2.578** |

Tabel 5.1. resultaat grondexploitaties

*1. Per saldo vrijval voorzieningen*

Conform richtlijnen van de BBV moeten (toekomstige) tekorten op grondexploitaties met een voorziening worden afgedekt. Het tekort op de negatieve exploitaties is per 31 december 2021 met € 1,130 miljoen afgenomen ten opzichte van 31 december 2020 en bedraagt nu € 17,2 miljoen.

*1a.* In Beekpoort-Noord loopt het tekort met name op door overbrengen van een risico uit de risicobuffer naar de grondexploitatie zelf. Het nieuwe tekort is € 2,5 ton hoger. Daarnaast is in de grondexploitatie Kampershoek 2.0 het resultaat verbeterd met € 9 ton door met name een bijstelling van de civiele ramingen. Laarveld laat door een bijstelling van de civieltechnische ramingen en verbetering van opbrengsten een positiever resultaat van € 6 ton zien. De overige bouwplannen laten een iets hoger tekort zien dan eind 2020 (zie hiervoor ook tabel 5.3).
*1b.* Waar vorig jaar bij Vrouwenhof nog werd gerekend op een tekort bij afsluiten van € 33.000, eindigt dit project in 2021 met een positief saldo van € 78.000. Hierdoor valt de voorziening van € 33.000 vrij.

Totaal op de voorzieningen een vrijval van € 1,130 miljoen op de tekortprojecten en door afsluiten van Vrouwenhof een vrijval van € 33.000; totaal € 1,163 miljoen.

*2. Tussentijdse winstnemingen en afsluiten grondexploitaties*

Conform de richtlijnen van de BBV moet op positieve grondexploitaties winst worden genomen naar rato van de gerealiseerde kosten en opbrengsten (percentage of completion (poc)-methode), indien er voldoende zekerheid bestaat over het resultaat.

*2a.* Voor de nog lopende grondexploitaties leidt dit tot een tussentijdse winstneming van € 517.000 voor de projecten met een positieve eindwaarde. Het betreft onderstaande projecten in tabel 5.2 exclusief Sportstraat Nur Holz en Vrouwenhof.

| Winstnemingen per 31-12-2021<br>bedragen x € 1.000 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Bouwgrond in exploitatie** | **Winstprognose 31-12-2021** | **Gerealiseerde kosten** | **Gerealiseerde opbrengsten** | **Winstneming t/m 2020** |
| Uitbreiding de Kempen | 4.705 | 82% | 92% | 3.147 |
| Leuken-Noord | 1.256 | 80% | 44% | 385 |
| Centrum-Noord | 3.775 | 97% | 86% | 3.228 |
| Landbouwbelang | 704 | 88% | 100% | 602 |
| Baetenhof Tung. Dorpss. | 413 | 76% | 99% | 186 |
| Sportstraat | 54 | 19% | 99% | |
| *Sportstraat Nur Holz* | *42* | *100%* | *100%* | *23* |
| *Vrouwenhof* | *78* | *100%* | *100%* | |
| | | | | **7.571** |

Tabel 5.2. Tussentijdse winstnemingen per 31 december 2021

*2b.* Bij onderdeel 1b is toegelicht dat Vrouwenhof per 31-12-2021 afsluit met een positief saldo van € 78.000. Het positieve resultaat is o.a. bereikt als gevolg van de interne levering van de ondergrond tennisvelden en schietvereniging van grondexploitatie naar de algemene dienst. Ook Sportstraat Nur Holz sluit per 31-12-2021 af. In 2021 rest hier bij afsluiten een winstneming van € 20.000.

Totaal op de af te sluiten projecten Vrouwenhof en Sportstraat Nur Holz een winstneming van respectievelijk € 78.000 en € 20.000; totaal € 98.000.

De totale winstneming in 2021 (onderdelen 2a en 2b) komt hiermee op € 615.000.
Tot en met 2021 is voor een totaalbedrag van € 8,2 miljoen (tussentijds) winst genomen op deze projecten.

*3. Voorbereidingskosten en nagekomen kosten afgesloten grondexploitaties*
De voorbereidingskosten betreffen kosten voor mogelijke en in voorbereiding zijnde grondexploitaties. In 2021 is er krediet aangevraagd voor de voorbereiding van de Stadsbruglocatie. De voorbereidingskosten bedragen in 2021 € 57.971 en zijn overgeboekt naar het voorbereidingskrediet onder de immateriële vaste activa.

*Mutaties in resultaat*
De verschillen in de resultaten van de grondexploitaties worden in onderstaande tabel nader gespecificeerd:

| Prognose bouwgrond in exploitatie (op basis Eindwaarde)<br>bedragen x € 1.000 | | | |
|---|---|---|---|
| **Bouwgrond in exploitatie** | **01-01-21** | **Mutatie** | **31-12-21** |
| **Positief resultaat** | | | |
| Bpo Landbouwbelang | 697 | 7 | 704 |
| Baetenhof/Tungelerdorpsstraat | 387 | 26 | 413 |
| Sportstraat Nur Holz | 43 | -1 | 42 |
| Sportstraat | 22 | 32 | 54 |
| Vrouwenhof | -33 | 111 | 78 |
| De Kempen Uitbreiding | 4.786 | -81 | 4.705 |
| Leuken-Noord | 1.051 | 206 | 1.256 |
| Centrum-Noord | 3.921 | -146 | 3.775 |
| **Subtotaal** | **10.873** | **154** | **11.027** |
| **Negatief resultaat** | | | |
| Bpo Beekpoort-Noord | -3.279 | -249 | -3.529 |
| Kapelheuvelstraat | -7 | -18 | -25 |
| Laarveld | -11.979 | 590 | -11.389 |
| Kampershoek 2.0 | -1.219 | 884 | -335 |
| Kanaalzone I | -1.841 | -76 | -1.917 |
| **Subtotaal** | **-18.326** | **1.130** | **-17.196** |
| **Totaal grondexploitaties** | **-7.452** | **1.284** | **-6.168** |

Tabel 5.3. Prognose bouwgronden in exploitatie

*Verklaring op hoofdlijnen van de grootste verschillen (>100):*

**Laarveld**

Laarveld is opgedeeld in 4 fasen die elk een grondexploitatie heeft. Het resultaat van de mutaties van de grondexploitaties geconsolideerd staat in tabel 5.3, hieronder volgt per fase de verschillen.
In Laarveld fase 1 is de eindwaarde met € 8,1 ton gunstiger geworden door met name de verlaging van de rente op een hoge boekwaarde aan de kostenkant.
In Laarveld fase 2 is de eindwaarde nagenoeg gelijk gebleven. Intern heeft er aan de kostenkant een verlaging plaatsgevonden van de civiele kosten met € 1,1 ton door een gunstige aanbesteding en is er € 0,3 ton aan rente toegerekend. De kosten voor voorbereiding, directie en toezicht zijn echter gestegen met € 1,4 ton.
In Laarveld fase 3 is de eindwaarde verslechterd met € 1,55 miljoen voornamelijk door een toename aan civiele kosten, door een herziening van de woonrijp maak kosten en verwerken van meerwerk kosten en een toename aan plankosten.
In Laarveld fase 4 is de eindwaarde met € 1,34 miljoen gunstiger geworden. Door een toename van de kosten met € 2,47 miljoen enerzijds, voornamelijk door een stijging van de geraamde verwervingskosten en sloop en saneringskosten met een toename van respectievelijk € 1,44 miljoen en € 5,2 ton. Anderzijds is er een toename van de opbrengsten met € 3,79 miljoen. De toename van de opbrengsten wordt met name veroorzaakt door de opbrengststijging van de grond voor woningbouw met € 3,22 miljoen en bijdragen rioolaansluiting met € 5,5 ton. Geconsolideerd is de totale eindwaarde van Laarveld € 5,9 ton gunstiger geworden.

**Vrouwenhof**

Als gevolg van de interne levering van de erfpachtgronden vanuit de grondexploitatie naar de algemene dienst zijn extra opbrengsten gegenereerd. Het restant van de inrichtingskosten is naar beneden bijgesteld, omdat de rest investeringen definitief bekend zijn geworden. Vrouwenhof is per 31-12-2021 afgesloten met een positief resultaat van € 78.000.

**Sportstraat Nur Holz**

De grondexploitatie is in 2021 afgesloten. Het resterende budget voor de transformatie van het parkeerterrein naar openbaar groen is bij afsluiting overgeheveld naar de naastliggende grondexploitatie Sportstraat.

**Landbouwbelang**

Een nog onverwerkte bijdrage inzake omzetting huur naar koop is gecorrigeerd en het effect van de wijziging in parameters en fasering hebben een negatief effect van € 77.000. Het doorschuiven van uitgaven en verlagen van de plankosten hebben een positief effect op de grondexploitatie met € 84.000. Het geheel resulteert in een kleine verbetering van het resultaat met € 7.000.

**Beekpoort-Noord**

Het grootste negatieve effect is veroorzaakt door een correctie fondsafdracht van de Suffolkweg en aanpassing budget. Verder zijn er meerkosten in het kader van Archeologisch onderzoek en opschonen van verspreiding van de duizendknoop. De aanpassing van de rente, inflatie en subsidie zorgden voor een positief effect. De negatieve mutatie was in de risicobuffer voorzien en is nu opgenomen in de grondexploitatie. De plankosten zijn herschikt, maar dat heeft in de totaal raming geen consequenties. In 2022 wordt een provinciale subsidie van € 2 ton verwacht.

**Baetenhof/ Tungeler Dorpsstraat**

Aanpassen van de parameters en fasering hebben een klein effect op de grondexploitatie. Met name het verlagen van de benodigde plankosten hebben het positieve effect op de grondexploitatie van € 26.000.

**Sportstraat**

Het positieve effect op de eindwaarde met € 32.000 wordt veroorzaakt door een per saldo gunstigere grondverkoop van € 155.000, een bijdrage vanuit grondexploitatie Nur Holz met € 96.000, hogere civiele kosten met € 136.000, hogere plankosten € 75.000 plus een negatief effect van € 8.000 door de aanpassing van de parameters rente en inflatie.

**Kapelheuvelstraat**

Het negatieve effect op de eindwaarde met € 18.000 wordt per saldo veroorzaakt door lagere civiele kosten met € 26.000, hogere plankosten met € 45.000 en hogere opbrengsten met € 1.000.

**Centrum-Noord**
De aanpassing van de parameters rente en inflatie is de grootste oorzaak van het negatieve effect voor de grondexploitatie. Daarnaast was er wel een klein positief resultaat als gevolg van stijging van de grondprijzen en extra huuropbrengsten van het parkeerterrein.

**De Kempen Uitbreiding**
Het aanpassen van de parameters indexering en rente hebben op het resultaat van de grondexploitatie een negatief effect van € 357.000. Dit negatieve effect is deels gecompenseerd als gevolg van het doorschuiven van investeringen van 2021 naar 2022, verwerking grondprijsbrief en het bijstellen van de plankosten, in totaal € 276.000. Het resultaat voor de grondexploitatie resulteert in een verlaging van € 81.000.

**Kanaalzone**
Aanpassen van de boekwaarden, parameters indexering en rente hebben een licht positief effect op de grondexploitatie van € 4.000 gehad. Echter het opnemen van extra benodigde saneringskosten € 80.000 geeft een lager resultaat van € 76.000.

**Leuken Noord**
Het verbeterde resultaat is het gevolg van grondprijsstijging en positieve aanpassing van het uitgeefbaar oppervlak.

**Kampershoek 2.0**
Aan de kostenkant kent het project positieve en negatieve invloeden. Door hergebruik van vrijkomende grond en schaarste vallen de kosten voor het bouwrijp maken substantieel lager uit (€ 1,2 miljoen). Bij sloop- sanering daarentegen zien we een kostenstijging van € 0,17 miljoen en ook aanleg en sanering van de Neelenweg pakken duurder uit € 0,18 miljoen. De invloed van de stijging van de civiele kosten per 1-1-2022 en de geraamde verwervingskosten is goed voor een stijging van € 0,4 miljoen. Samen in 2021 een voordeel van € 0,45 miljoen aan de kostenkant.

Bij de opbrengsten is er een meeropbrengst van uitgeefbare gemeentegrond van € 0,45 miljoen als gevolg van prijsverhoging in de grondprijsbrief. Hiervan kan € 0,5 ton niet gerealiseerd worden als de afgegeven opties in 2021 geëffectueerd worden. Indexering van de exploitatiebijdragen naar 1-1-2022 leveren een meeropbrengst van € 0,18 miljoen. Het leegkomen van de 2 huurwoningen zorgt voor een vermindering in huuropbrengsten (tot 2032) van € 0,24 miljoen. Totaal in 2021 een voordeel van € 0,34 miljoen bij de opbrengsten.

Bij de toekomstige kosten- en opbrengstenstijgingen en de verwachte rente zien we per saldo een voordeel van € 0,13 miljoen. Het voordeel op de negatieve rente is € 0,97 miljoen als gevolg van de sterke rentedaling van de gemengde grondexploitatie. Tegenhangers zijn de vermindering van de toekomstige opbrengstenstijging voor € 0,16 miljoen aangezien dit nu is verwerkt in de nieuwe grondprijzen per 1-1-2022 en tevens voor € 0,68 miljoen hogere toekomstige prijsstijging in de civiele kosten.
Door de genoemde voor- en nadelen in 2021 daalt het tekort van de grondexploitatie van - € 1,2 miljoen naar - € 0,3 miljoen.

## 5.2. Boekwaarde

De boekwaarde van de grondexploitatie is met € 1,1 miljoen gestegen en bedraagt per 31 december 2021 € 25,8 miljoen. Deze stijging wordt vooral veroorzaakt door investeringen enerzijds en gerealiseerde opbrengsten anderzijds. De voornaamste investeringen zijn hierbij bouwrijp maken in Kampershoek 2.0, woonrijp kosten in Laarveld fase 1 en 2 en bouwrijp maken in Laarveld fase 3. Verder kan worden genoemd plankosten voor ontwikkeling van Laarveld fase 4 en civiele kosten in Beekpoort-Noord. De 2 grootste opbrengstenposten zien we in Laarveld fase 3 en Uitbreiding de Kempen. Ook Kapelheuvelstraat en Sportstraat realiseren de verkoopopbrengsten in 2021.

Op basis van de geactualiseerde exploitaties per 31 december 2021 moeten de voorzieningen € 17,2 miljoen bedragen om de tekorten op de negatieve exploitaties af te dekken.

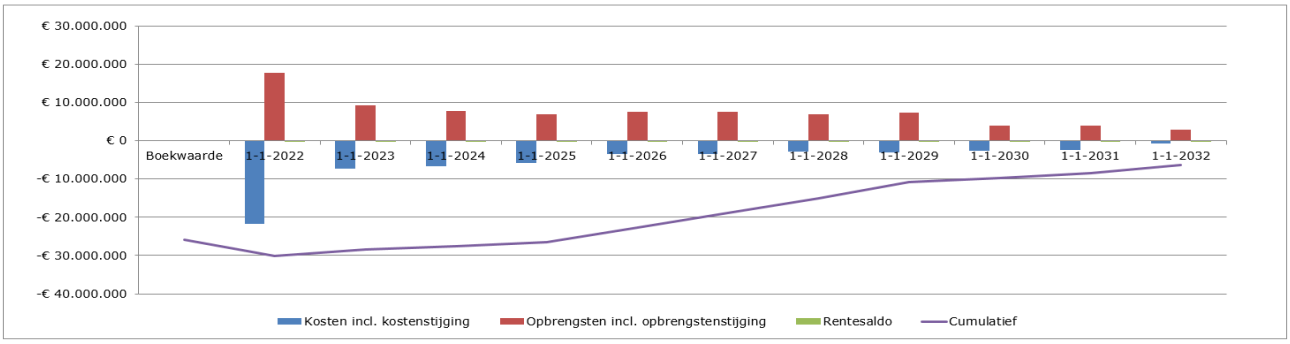
| Boekwaarde grondexploitatie (bedrag x € 1000) | Boekwaarde 31-12-2020 | Investeringen 2021 | Opbrengsten 2021 | Balansverschuiving | Winst/verlies bij afsluiten project | Boekwaarde 31-12-2021 | Cummulatieve tussentijdse winstneming | Presentatiewijzinging (Faciliterend grondbeleid) | Voorziening 31-12-2021 Eindwaarde balans | Balanswaarde 31-12-2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BPO Landbouwbelang (LB) | -1.702 | 13 | | | | -1.689 | 615 | | | -1.073 |
| BPO Beekpoort-Noord | 4.288 | 442 | | | | 4.730 | | | -3.529 | 1.202 |
| Kapelheuvelstraat | 56 | 218 | -526 | | | -252 | | | -25 | -277 |
| Baetenhof/Tungelerdorpsstr. | -750 | 173 | | | | -577 | 312 | | | -265 |
| Laarveld | 20.347 | 5.565 | -2.931 | | | 22.981 | | | -11.389 | 11.592 |
| Sportstraat Nur Holz | -189 | 147 | | | 42 | | | | | |
| Sportstraat | 11 | 116 | -727 | | | -600 | 10 | | | -590 |
| Vrouwenhof | 157 | 76 | -165 | -146 | 78 | | | | | |
| **Woningbouw** | **22.218** | **6.751** | **-4.350** | **-146** | **120** | **24.594** | **937** | | **-14.943** | **10.588** |
| | | | | | | | | | | |
| De Kempen uitbreiding (DKU) | -3.789 | 15 | -2.466 | | | -6.241 | 3.551 | | | -2.689 |
| Kampershoek 2.0 (KHN) | 4.475 | 1.297 | -21 | | | 5.752 | | -5.791 | -335 | -375 |
| Leuken-Noord(LNO) | 803 | 41 | | | | 844 | 440 | | | 1.284 |
| Centrum-noord (CN) | -1.929 | 2 | -20 | | | -1.947 | 3.137 | | | 1.190 |
| Kanaalzone I | 2.919 | 67 | -198 | | | 2.789 | | | -1.917 | 872 |
| **Bedrijventerreinen** | **2.479** | **1.421** | **-2.705** | | | **1.196** | **7.129** | **-5.791** | **-2.252** | **281** |
| | | | | | | | | | | |
| **Totaal** | **24.697** | **8.172** | **-7.054** | **-146** | **120** | **25.790** | **8.066** | **-5.791** | **-17.196** | **10.869** |

Tabel 5.4. verloop grondexploitaties 2021

## 5.3. Financiële analyse van de meerjarenprognose

In deze paragraaf geven we een doorkijk naar de nog te maken kosten en opbrengsten in de grondexploitaties. Tevens voorziet het in een vooruitblik naar het verwachte eindresultaat.

In de grafiek hieronder worden de nog te realiseren investeringen en opbrengsten (cashflow) in de grondexploitaties (resp. De blauwe en rode kolommen) per jaar weergegeven.
Per 31 december 2021 bedraagt het saldo van de historische opbrengsten en investeringen (boekwaarde) € 25,8 miljoen. Dit saldo verandert geleidelijk in een geraamd tekort op eindwaarde van € 6,2 miljoen (zie ook tabel 5.3). Dit verloop van de boekwaarde wordt weergegeven met de paarse lijn.




Figuur 5.1. Overzicht boekwaarde en toekomstige kasstromen

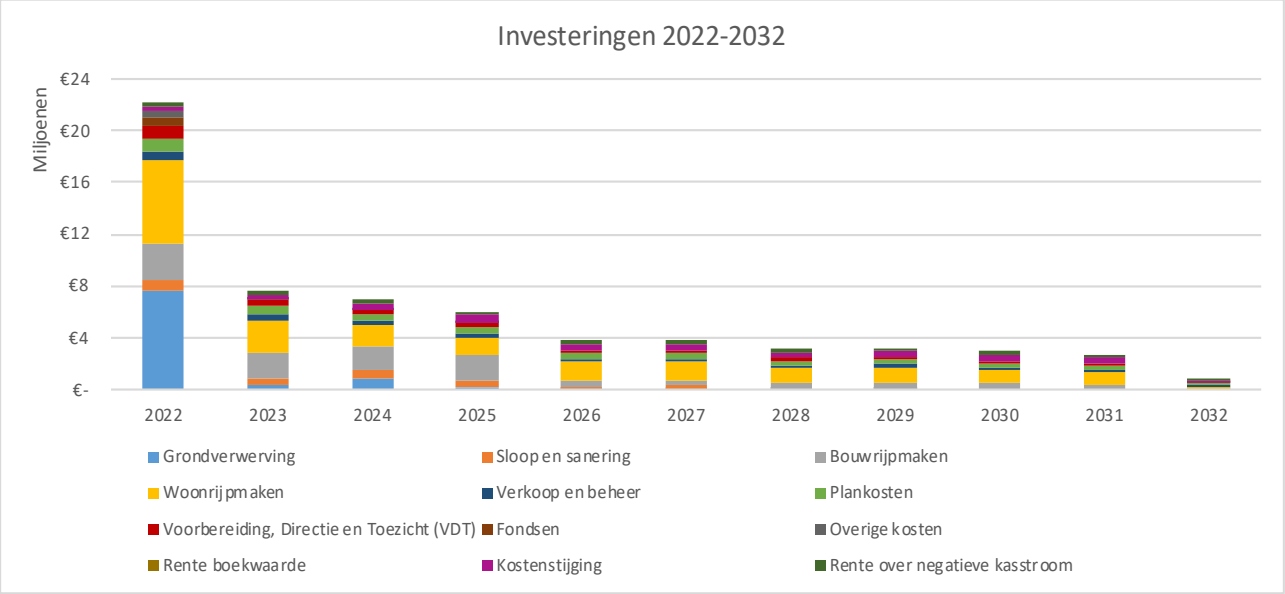
*Toelichting:*
Er moet nog voor circa € 63,2 miljoen (inclusief kostenstijging en rentelasten) geïnvesteerd worden om de geplande opbrengsten van € 82,7 miljoen (inclusief opbrengstenstijging en renteopbrengsten) te kunnen realiseren.
De nog te realiseren opbrengsten zijn € 19,5 miljoen hoger dan de nog te realiseren kosten. Hiermee is duidelijk dat de gerealiseerde boekwaarde van € 25,8 miljoen negatief voor een deel kan worden terugverdiend.

## 5.4. Toekomstige investeringen en opbrengsten

*Investeringen:*
De totaal nog te realiseren investeringen in de periode 2022 – 2032 zijn geraamd op € 63,2 miljoen. De fasering en het onderscheid naar kostensoorten van de investeringen is in figuur 5.2 weergegeven. Hierna worden de belangrijkste investeringen toegelicht.

In alle projecten worden kosten gemaakt voor planontwikkeling, voorbereiding directievoering en toezicht en verkoop en beheer. Deze zijn gerelateerd aan de nog uit te voeren investeringen en te verkopen kavels. Het gaat hierbij in totaal om € 12,2 miljoen, maar omdat deze gerelateerd zijn aan de overige investeringen dan wel de verkopen, worden deze niet nader benoemd.

- De verwervingen bedragen € 9 miljoen en zullen voor € 1,5 miljoen in Kampershoek 2.0 en voor € 7,5 miljoen in Laarveld plaatsvinden.
- Sloop en sanering bedragen € 3,1 miljoen, waarvan € 1,1 miljoen in Kampershoek 2.0, € 1,6 miljoen in Laarveld en 0,4 miljoen in de overige projecten.
- Het bouwrijpmaken kost € 11,4 miljoen en vindt vooral plaats in Kampershoek 2.0 (€ 6,3 miljoen), Laarveld (€ 4,6 miljoen).
- Het woonrijpmaken kost nog € 18,7 miljoen en is terug te voeren tot Kampershoek 2.0 (€ 4,3 miljoen), Laarveld (€ 9,5 miljoen), bij overig woningbouw zijn Beekpoort-Noord en Landbouwbelang samen nog goed voor € 1,6 miljoen en bij de bedrijventerreinen Uitbreiding de Kempen en Leuken-Noord samen € 2,7 miljoen, het restant van € 0,6 miljoen vindt plaats in de overige projecten.
- De kosten aan fondsen bedragen € 0,7 miljoen en vinden we voornamelijk in Beekpoort-Noord voor € 0,5 miljoen (aanleg Suffolkweg) en Centrum Noord € 0,1 miljoen (eveneens Suffolkweg).
- Onder overige kosten wordt rekening gehouden met € 0,45 miljoen, met name in Kampershoek 2.0 voor € 0,2 miljoen voor aanvullende civiele kosten en onderhoud van een woning; in Beekpoort-Noord betreft het een budget van € 0,2 miljoen voor contractafspraken met de ontwikkelende partij.
- De kostenstijging betreft een totaalbedrag van € 4,7 miljoen en is gerelateerd aan de nog uit te voeren investeringen en het jaar waarin deze worden uitgevoerd. Als gevolg van recent oplopende inflatie en stijging van de GWW-kosten door schaarste wordt dit jaar rekening gehouden met meer kostenstijging dan afgelopen jaar.
- De rentekosten bedragen € 2,9 miljoen waarvan € 0,5 miljoen in Kampershoek 2.0 en € 2,2 miljoen in Laarveld. De rentekosten in de overige projecten bedragen € 0,2 miljoen.



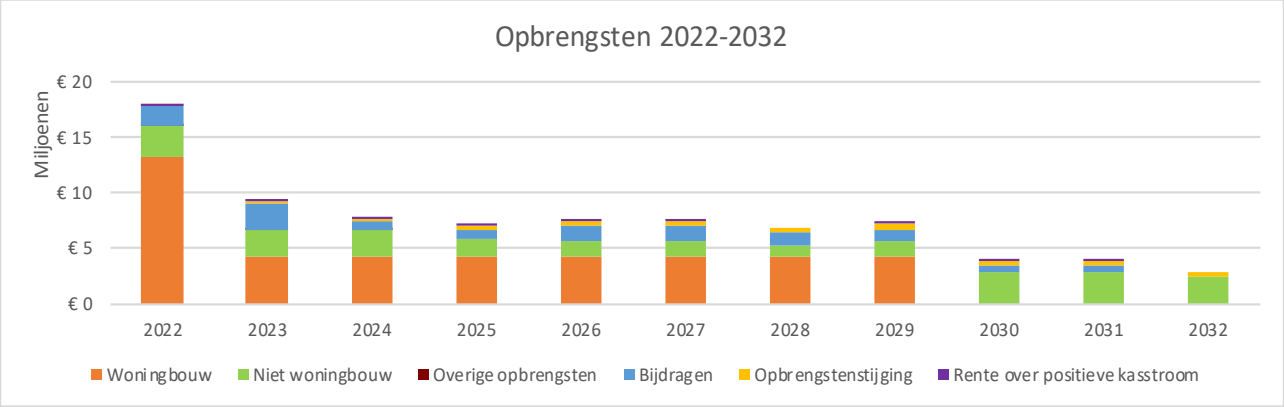

Figuur 5.2. Specificatie investeringen 2022 - 2032

*Opbrengsten:*

De totaal nog te realiseren opbrengsten tot en met 2032 zijn geraamd op € 82,6 miljoen. De fasering van de opbrengsten is in figuur 5.3 weergegeven, waarbij tevens onderscheid is gemaakt tussen verschillende opbrengstensoorten. De belangrijkste opbrengsten worden hierna toegelicht.

- De nog te realiseren opbrengsten voor woningbouw bedragen € 43,7 miljoen. Hiervan heeft € 10,5 miljoen betrekking op Laarveld fase 3 (nog over te dragen reeds verkochte kavels), € 30,4 miljoen op Laarveld fase 4 en € 2,7 miljoen nog over te dragen reeds verkochte grond in Beekpoort-Noord.
- De opbrengst uit de verkoop van bedrijventerreinen bedraagt € 21,9 miljoen, waarvan € 14,5 miljoen in Kampershoek 2.0, en de overige € 7,4 miljoen in Centrum-Noord (€ 1,9), Kanaalzone (€ 1,3), Leuken Noord (€ 2,8) en uitbreiding de Kempen (€ 1,4).
- De post overige opbrengsten bedraagt € 12,1 miljoen en heeft voor € 10,8 miljoen betrekking op de exploitatiebijdragen van de ontwikkelende partijen binnen Kampershoek 2.0, in Laarveld € 0,8 miljoen voor bijdragen in de rioolaansluitkosten en in Beekpoort-Noord voor € 0,2 miljoen aan subsidies en voor € 0,2 miljoen aan bijdragen van derden voor de aanleg van de Suffolkweg.
- De opbrengstenstijgingen bedragen € 4,1 miljoen en zijn gerelateerd aan de nog te ontvangen opbrengsten en het jaar waarin deze worden ontvangen. In Laarveld fase 4 betreft het € 2,3 miljoen en Kampershoek 2.0 € 1,7 miljoen.

- De renteopbrengsten bedragen € 0,8 miljoen, voornamelijk voorkomend in de positieve (deel-) grexen van Laarveld, Centrum Noord en Uitbreiding de Kempen.




Figuur 5.3. Specificatie opbrengsten 2022 – 2032

# 6. Risicomanagement, weerstandsvermogen en eindconclusie

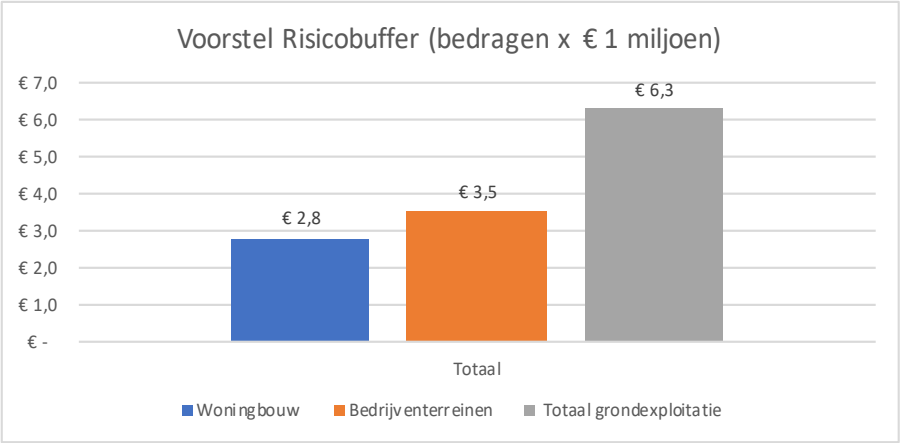
De gemeente Weert hanteert een uniforme aanpak voor het risicomanagement bij ruimtelijke projecten. Dit stelt projectleiders in staat om risicomanagement op een goede manier uit te voeren en directie en bestuur goed te informeren over de risico's binnen projecten. Hierdoor zijn de risico's binnen de grondexploitaties bekend, wordt gestuurd op het reduceren van risico's en wordt tijdig ingespeeld op toekomstige risico's.
De werkwijze ligt vast in de "Handleiding risicomanagement" en is gebaseerd op drie veelgebruikte onderdelen:

1. De RISMAN-methode voor de kwalitatieve risicoanalyse.
2. Risk Mapping voor de semi-kwantitatieve risicoanalyse.
3. Monte Carlo analyse voor de kwantitatieve risicoanalyse.

Risicomanagement rond grondontwikkeling is een doorlopend, cyclisch proces, waaraan het hele projectteam meewerkt.

## 6.1. Risicobuffer

Voor de grondexploitatie worden risico's geïnventariseerd met behulp van de RISMAN-methode. In deze werkwijze is meer aandacht voor het benoemen en opvolgen van beheersmaatregelen en de wijze van het berekenen van de benodigde risicobuffer.




Figuur 6.1. Voorstel risicobuffer

*Toelichting:*
Bovenstaande bedragen zijn de uitkomsten van het proces van risicomanagement, dat is toegepast op de projecten. Er zijn risicoanalyses uitgevoerd bij alle projecten.

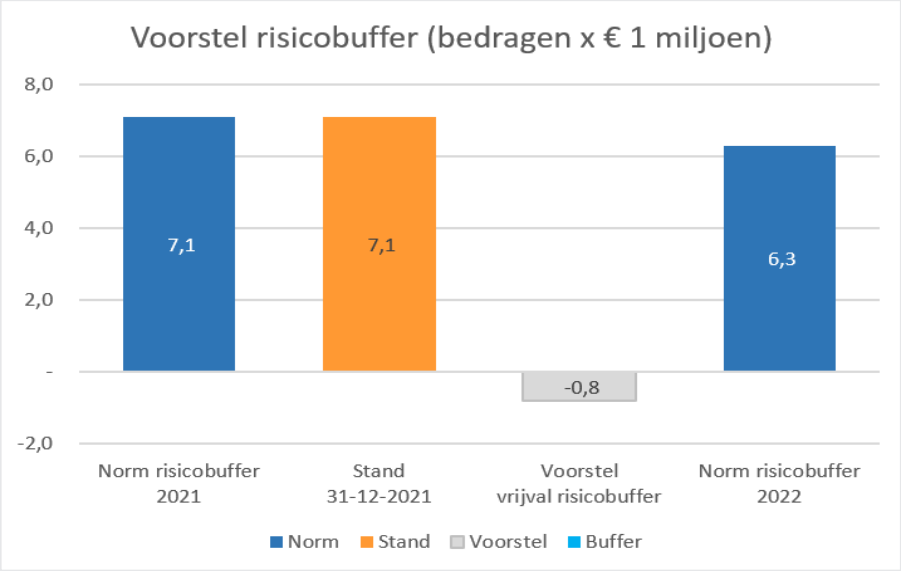
- Na de risico-inventarisatie is op basis van een scenario-analyse voor woningbouw een totaal risicobedrag bepaald van € 2,8 miljoen. Voor de bedrijventerreinen geldt een totaal risicobedrag van € 3,5 miljoen.
- Bij de woningbouw doen de risico's zich vooral voor bij Laarveld fase 4. Het betreft met name onzekerheid rondom de per 1-1-2022 verhoogde grondprijzen van Laarveld fase 4. Onduidelijk is de uitwerking van de recente mondiale geopolitieke ontwikkelingen op de nog te realiseren grondprijzen in Laarveld fase 4; totaal € 3,57 miljoen. Voor tegenvallende opbrengststijgingen is een budget gereserveerd van € 0,51 miljoen.
- Overall wordt voor de woningbouw naast een risico van € 0,26 miljoen een bedrag van € 0,63 miljoen gereserveerd voor tegenvallers in investeringen, prijsstijgingen en plankosten.
- Als kans in de projecten wordt een totaalbedrag van € 2,19 miljoen becijferd. Deze kans is voornamelijk gebaseerd op het nog vast te stellen uitgifteprogramma van Laarveld fase 4.

- Bij de bedrijventerreinen zitten de risico's vooral in Kampershoek 2.0. Hier wordt met name geld gereserveerd voor tegenvallers in grondverkopen en exploitatiebijdragen; een bedrag € 1,47 miljoen. Voor tegenvallers in civiele investeringen is er een bedrag van € 0,64 miljoen en voor een rentestijging € 0,2 miljoen.
- Overall wordt voor de bedrijventerreinen naast een risico van € 0,66 miljoen een bedrag van € 0,54 miljoen gereserveerd voor tegenvallers in investeringen, prijsstijgingen en plankosten.

De benodigde norm voor de risico's van de grondexploitaties betreft het saldo van de risico's en de kansen en bedraagt voor 2022 € 6,3 miljoen.

## 6.2. Toetsing risicoprofiel versus weerstandscapaciteit

Per 31 december 2021 bedraagt de norm voor de Risicobuffer bouwgrondexploitaties € 7,1 miljoen. Voorgesteld wordt de hoogte van de benodigde buffer te verlagen naar de nieuw berekende € 6,3 miljoen. In figuur 6.2 is de toevoeging en onttrekking aan de Risicobuffer bouwgrondexploitaties en de vergelijking met de norm in beeld gebracht.




Figuur 6.2. Voorstel risicobuffer grondexploitaties

## 6.3. Conclusie

- De boekwaarde van de grondexploitaties per 31 december 2021 bedraagt € 25,8 miljoen. Dit is hoger dan de boekwaarde per 31 december 2020 (€ 24,7 miljoen). Deze beperkte stijging wordt vooral veroorzaakt door investeringen enerzijds en gerealiseerde opbrengsten anderzijds. De voornaamste investeringen zijn hierbij bouwrijp maken in Kampershoek 2.0, woonrijp kosten in Laarveld fase 1 en 2 en bouwrijp maken in Laarveld fase 3. Verder kan worden genoemd plankosten voor ontwikkeling van Laarveld fase 4 en civiele kosten in Beekpoort-Noord. De 2 grootste opbrengstenposten zien we in Laarveld fase 3 en Uitbreiding de Kempen. Ook Kapelheuvelstraat en Sportstraat realiseren de verkoopopbrengsten in 2021.
- In 2021 is voor € 0,62 miljoen aan winst genomen op de positieve grondexploitaties.
- De exploitatieberekeningen van de grondexploitaties geven een tekort aan van € 6,2 miljoen op eindwaarde in 2032 (zie ook tabel 5.3). Dit is een verbetering van € 1,3 miljoen ten opzichte van vorig jaar. De verbetering komt vooral tot stand door hogere verwachte grondopbrengsten in Laarveld fase 4 en minder kosten voor bouwrijp maken in Kampershoek 2.0.
- De nog te realiseren opbrengsten zijn € 19,5 miljoen hoger dan de nog te realiseren kosten. Hiermee is duidelijk dat de gerealiseerde boekwaarde voor een deel kan worden terugverdiend. Er moet nog circa € 63,2 miljoen (inclusief kostenstijging en rentelasten) geïnvesteerd worden om de geplande opbrengsten van € 82,6 miljoen (inclusief opbrengstenstijging en renteopbrengsten) te kunnen realiseren.
- De planvoorraad voor woningen bedraagt ca. 130% van de behoefte.
- Bij de woningbouw doen de risico's zich vooral voor bij Laarveld fase 4 ten aanzien van de opbrengstverwachting. Onzeker is hoe de grondprijzen zich de komende tijd gaan ontwikkelen gelet op diverse ontwikkelingen (rente, inflatie, schaarste aan grondstoffen, oorlog).

- Tegenhanger van voorgenoemd risico is de kans voor Laarveld fase 4 die manifest wordt zodra het nieuwe woningbouwprogramma/inrichtingsplan is vastgesteld bij de herziening van het exploitatieplan.
- Voor de bedrijventerreinen hebben de risico's vooral betrekking op Kampershoek 2.0. Hierbij wordt rekening gehouden met tegenvallende grondverkopen en exploitatiebijdragen.
- Het resultaat op de grondexploitaties bedraagt voor 2021 € 1,16 miljoen positief. Na de voorgestelde verlaging van de risicobuffer met € 0,8 miljoen en de winstneming van € 0,62 miljoen realiseert de grondexploitatie in de jaarrekening 2021 een positief resultaat van € 2,6 miljoen ten gunste van de Algemene Dienst.

**Bijlage 1: Grondexploitatieberekeningen (Niet openbaar)**
Zie aparte niet-openbare bijlage.

**Bijlage 2: Grondprijsbrief 2022**
Zie aparte bijlage.

# Deel 2

# Meerjaren Perspectief Vastgoed

# 2021 - 2022

# Inhoudsopgave


**Managementsamenvatting** **53**

**1. Inleiding** **54**
1.1. Status van het MPV 54
1.2. Leeswijzer 55

**2. Uitgangspunten vastgoed** **56**
2.1. Objectgroepen en solitaire objecten 56
2.2. Realisatie en meerjarig onderhoudsplan gemeentelijk vastgoed 2021 - 2025 56
2.3. Onderscheid in uitgaven 57
2.4. Belasting op toegevoegde waarde (BTW) 57

**3. Buurthuizen en MFA's** **58**
3.1. De objecten 58
*3.1.1. Wijk/Buurthuizen* *58*
*3.1.2. Multifunctionele Accommodaties* *60*
*3.1.3. Overig* *60*
3.2. Wat heeft het ons gekost en opgebracht 60
*3.2.1. Overzicht uitgaven en balanspositie* *60*
*3.2.2. Toelichting op de cijfers* *61*
3.3. Wat willen we bereiken en hoe gaan we dat doen 61

**4. Sport** **63**
4.1. De objecten 63
*4.1.1. Binnensportaccommodaties* *63*
*4.1.2. Buitensportaccommodaties en kleedkamers* *64*
4.2. Wat heeft het ons gekost en opgebracht 66
*4.2.1. Overzicht uitgaven en balanspositie* *66*
*4.2.2. Toelichting op de cijfers* *66*
4.3. Wat willen we bereiken en hoe gaan we dat doen 67

**5. Specifieke Objecten** **69**
5.1. Complex Poort van Limburg 69
5.2. Munttheater en Bovenverdieping Muntcomplex 70
5.3. Zwembad IJzeren Man 72
5.4. De Bosuil 73
5.5. Natuur- en Milieucentrum 74
5.6. Voormalig stadhuis 75
5.7. Bibliocenter, Streekomroep en Gemeente archief 76
5.8. Museum 77
5.9. Stadhuis en Gemeentewerf 78

**6. Overige groepen** **81**
6.1. Onderwijs en Kinderopvang 81
6.2. Parkeergarages 84
6.3. Monumenten 85
6.4. Erfpacht en Verspreid bezit 87
6.5. Woningen en standplaatsen 88
6.6. Commerciële verhuur en Sloopplaatsen 90

**Doorkijk Vastgoed 2022** **92**

# Managementsamenvatting

De gemeente Weert kent voor haar omvang een rijkelijk en diverse vastgoedportefeuille. De objecten variëren van stadhuis tot aan museum, theater, wijkgebouwen, sportaccommodaties en garages. Maar ook specifiek vastgoed, zoals monumenten (molens, kapellen), woningen en enkele commerciële objecten. De objecten die wij als gemeente in bezit hebben, zijn gekoppeld aan gemeentelijk beleid en ambities. Zo zijn er objecten die verbonden zijn aan inhoudelijk beleid (onderwijs, sport, cultuur, welzijn, zorg, etc.), maar ook objecten die tijdelijk in eigendom zijn verworven om daarmee toekomstige ontwikkelingen te kunnen faciliteren.

De vastgoedportefeuille is ondersteunend aan het gemeentelijk beleid en daarmee ook dynamisch. Beleidswijzigingen kunnen leiden tot uitbreiding, maar ook inkrimping van de vastgoedportefeuille. Een belangrijke ontwikkeling hierbij is de herijking van de voorzieningenstructuur, waarvoor de bestuursopdracht op 15 december 2021 door de gemeenteraad ('raad') is vastgesteld. De uitwerking hiervan zal uiteindelijk leiden tot de bepaling van de kernportefeuille vastgoed. Aan de hand van het verduurzamingsplan van het gemeentelijk vastgoed, welke de komende 2 jaren zal worden opgesteld, wordt bepaald welke maatregelen nodig zijn om de kernportefeuille te laten voldoen aan de eisen met betrekking tot duurzaamheid.

Voor nu geven wij inzicht in de ontwikkelingen in het jaar 2021 en de uitgaven en inkomsten van de verschillende vastgoedobjecten. Zoals we in 2020 hebben vermeld zijn we gestart met een groeimodel in de informatievoorziening. Hiervoor hebben we in 2021 een vastgoedregistratiesysteem aangeschaft waarin we alle vastgoed gegevens gaan onderbrengen. Er worden koppelingen tot stand gebracht met andere systemen zodat de vastgoed informatie  real-time inzichtelijk wordt. In het kader van de verdere doorontwikkeling wordt in 2022 gewerkt aan een meer transparante, eenvoudige en eenduidige administratieve verwerking van uitgaven en inkomsten betreffende vastgoed.

In dit deel van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed (MPGV) wordt beschreven wat het maatschappelijk vastgoed, in financiële zin opbrengt. De dekking van deze kosten komt voor het (planmatig en correctief) onderhoud uit de reserve meerjaren-onderhoudsplan gemeentelijk vastgoed. De beschikbare vastgoedbudgetten zijn opgenomen in de begroting. In deze rapportage is geen verantwoording van subsidies meegenomen die vrij te gebruiken zijn voor de exploitatie en activiteiten door verenigingen en stichtingen. Deze zijn opgenomen in het subsidie register gemeente Weert 2021.

Ook voor 2021 heeft het Covid-19 virus gevolgen gehad voor het gebruik van een groot aantal gemeentelijke vastgoedobjecten. Er zijn vastgoedobjecten die geëxploiteerd/ gehuurd/ gebruikt worden door verenigingen en stichtingen met een subsidierelatie. Een aantal verenigingen en stichtingen heeft aangegeven kwijtschelding van de huur te willen voor de periode dat zij geen activiteiten hebben kunnen uitvoeren en geen gebruik hebben kunnen maken van de accommodatie. De gemeente Weert heeft hiervoor de landelijke richtlijnen en regelingen als uitgangspunt gehanteerd. Gemeentelijk beleid is erop gericht om zo veel als mogelijk gebruik te (laten) maken van landelijke financiële steunmaatregelingen. Waar gebleken is dat de landelijke financiële steunmaatregelen onvoldoende oplossing boden, zijn voor (een aantal) verenigingen en stichtingen in 2021 naar passende maatwerk oplossingen gezocht zoals uitstel van betalingen en verrekening met toegekende subsidies.

Voor de commerciële huurders is  uitstel van betaling verleend. De gemeente treedt hier echter op als private partij. De Wet Markt en Overheid moet worden nageleefd. Wij volgen daarbij als gemeente de landelijke regels en richtlijnen, en jurisprudentie. In 2022 is op basis van jurisprudentie alsnog overgegaan tot tijdelijke huurprijsvermindering als gevolg van coronamaatregelen bij enkele commerciële huurders. Op het moment van het opmaken van de MPGV 2021 zijn er geen beperkende maatregelen meer.

# 1. Inleiding

In het Vastgoed deel van het MPGV geven we inzicht in de samenstelling en de uitgaven en inkomsten van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Ook wordt er een doorkijk gegeven in de verwachte ontwikkelingen voor 2022 en verder. Hierbij wordt voor de vastgoedobjecten ingegaan op de volgende zaken:

- De status van het MPV beeld
- Aansluiting bij de bestuursopdracht herijking voorzieningen structuur
- Uitgangspunten vastgoed
- Overzicht uitgaven en balansposities
- Toelichting op de cijfers
- Hoe willen we wat bereiken
- Hoe gaan we om met eventuele risico's
- Doorkijk vastgoed 2022

Het MPGV legt daarmee de verbinding tussen de beleidsdoelstellingen, maatschappelijke ontwikkelingen en de ontwikkelingen in de markt.

## 1.1. Status van het MPV

Met het Meerjaren Perspectief Vastgoed (MPV) als onderdeel van het MPGV, wordt de raad inzicht gegeven in de uitgaven en inkomsten betreffende het gemeentelijk vastgoed. De raad kan zo invulling geven aan haar controlerende taak. In het MPV worden ontwikkelingen, kansen en risico's beschreven. Er wordt een doorkijk gegeven in de beoogde ontwikkelingen van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Wanneer de ontwikkelingen daadwerkelijk aanleiding geven voor bestuurlijk handelen, dan worden deze afzonderlijk ter besluitvorming aan college en/of raad voorgelegd.

Het doel van het MPV is om op overzichtelijke wijze inzicht te geven in het totaal aan gemeentelijke bezittingen. Er wordt een beeld geschetst van de vastgoedportefeuille op objectniveau maar ook op portefeuilleniveau. Daarbij wordt eveneens ingegaan op de financiële gevolgen van tussentijdse herzieningen en ontwikkelingen.

Het MPV is onderdeel van de jaarlijkse rapportage van het MPGV. Daarnaast wordt voor vastgoed ook gerapporteerd middels de P&C cyclus. De afgelopen jaren is het inzicht in en de sturing op de vastgoedexploitatie verbeterd. Sinds 2021 geldt een andere opzet van de gemeentelijke administratie, waarmee ook in het MPV beter inzicht kan worden geboden op verschillende niveaus (van portefeuille- tot objectniveau). Daarnaast is een vastgoedregistratiesysteem aangeschaft, waarmee zowel de bedrijfsvoering alsook de rapportage op vastgoedportefeuille en –objecten nog verder kan worden verbeterd.

We zijn echter nog niet klaar met de doorontwikkeling van het gemeentelijk vastgoed. In 2022 wordt het vastgoedregistratiesysteem verder ingericht, zodat medio 2022 ook managementrapportages kunnen worden gegenereerd. Daarnaast zal in de doorontwikkeling ook het MJOP gemeentelijk vastgoed en bezittingen in het vastgoedregistratiesysteem worden opgenomen, waarmee het ook voor dit onderdeel mogelijk wordt om informatie te koppelen en eenduidig te rapporteren.

In het MPGV is informatie ontleend aan diverse kader stellende documenten, met als doel de samenhang te laten zien met de grondexploitaties en de vastgoedportefeuille. Het is niet de bedoeling deze documenten tussentijds bij te stellen. Het betreft de volgende beleidsdocumenten:

- Beleidsregel Grondstroken en adoptiegroen 2021 evaluatie 2022;
- Actieplan Weerter routekaart Energietransitie 2040;
- Programma Weert koerst op Verbinding 2018 tot en met 2021 (vastgesteld mei 2018) waarin de gemeentelijke doelen beschreven staan;
- Aansluiting op het nieuwe coalitieakkoord welke voor de komende jaren zal worden opgesteld;
- De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 (vastgesteld mei 2019) waarin gemeenten in de regio afspraken maken over het realiseren van woningen en het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte;
- De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 wordt in het tweede kwartaal 2022 ter vaststelling aangeboden aan de raad

- Raadsbesluit 15 december 2021 bestuursopdracht herijking maatschappelijke voorzieningenstructuur;
- Grondprijsbrief 2022;
- Raadsbesluit November. Nota De Tweede Helft.

## 1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van het MPV worden de uitgangspunten beschreven op basis waarvan de verdere rapportage is opgesteld. In de hoofdstukken 3 tot en met 6 wordt ingegaan op de verschillende vastgoedobjecten en vastgoedobject clusters.

# 2. Uitgangspunten vastgoed

## 2.1. Objectgroepen en solitaire objecten

De vastgoedportefeuille van de gemeente Weert is heel divers. Deze diversiteit resulteert in een onderhoudsaanpak op maat met bijbehorende onderhoudsuitgaven. De beleidskaders zijn voor de diverse objecten verschillend. Er zijn objecten waarbij de maatschappelijke belangen zwaarder wegen of waar de gemeente een verplichting heeft in het aanbod.

Met de diversiteit moet rekening worden gehouden bij het opstellen van rapportages. In de opdracht van de raad, "de herijking maatschappelijke voorzieningenstructuur," zullen per object exploitatie en kostprijs in beeld worden gebracht. De in 2021 doorgevoerde wijzigingen in de gemeentelijke administratie en de inrichting van het vastgoedregistratiesysteem maken dit mogelijk.

*Gelijksoortig gebruik*

Voor sommige vastgoedobjecten is er sprake van gelijksoortig gebruik. Denk hierbij aan de binnen- en buitensportaccommodaties, de buurthuizen, maar ook de woningen. In het MPV is ervoor gekozen om de objecten met gelijksoortig gebruik middels vergelijkende cijfers te presenteren.

*Unieke objecten*

Binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille zijn er ook objecten niet gelijksoortig in gebruik, maar wel gelijksoortig vanuit maatschappelijk oogpunt. De objecten worden geclusterd gerapporteerd, maar vergelijking van cijfers is niet mogelijk.

*Kapellen, molens en monumenten*

In de gemeentelijke vastgoedportefeuille zijn ook kapellen en molens opgenomen. Vanwege de monumentale status van deze objecten is onderhoud gebonden aan wet- en regelgeving. Er zijn andere motieven en subsidies beschikbaar ten behoeve van het onderhoud en de instandhouding van deze objecten. Doordat deze een vertekend beeld geven, zullen deze apart gepresenteerd worden.

## 2.2. Realisatie en meerjarig onderhoudsplan gemeentelijk vastgoed 2021 - 2025

In deze rapportage wordt inzicht gegeven in de uitgaven en inkomsten voor de verschillende vastgoedobjecten over 2021. De doorkijk wordt gebaseerd op de begroting zoals deze voor 2021 is vastgesteld.

*Realisatie 2021*

De realisatie van de gezamenlijke vastgoedobjecten is niet gelijk aan de realisatie van de totale vastgoedbudgetten. In de jaarrekening 2021 zijn niet alle uitgaven toegerekend aan de verschillende vastgoedobjecten. Het gaat hier voornamelijk om verkoopkosten, saneringskosten en personeelskosten. In de doorontwikkeling wordt ingezet op een volledige toerekening van uitgaven (exploitatie) aan de verschillende objecten.

*Meerjarig onderhoudsplan gemeentelijk vastgoed 2021 – 2025*

In 2020 is het huidige meerjarig onderhoudsplan vastgesteld en zijn middelen beschikbaar gesteld voor de periode 2021-2025. In de MJOP 2021-2025 is uitgegaan van risicovol begroten waarmee bij de uitvoering van de jaarplannen heel strikt is beoordeeld welke werkzaamheden noodzakelijk zijn en welke werkzaamheden kunnen worden uitgesteld. Er wordt ingezet op planmatig onderhoud op onderhoudsniveau van NEN2767 conditie 3. Insteek is sober maar doelmatig onderhoud voor de gehele vastgoedportefeuille.

Gedurende de looptijd van het MJOP gemeentelijk vastgoed 2021 – 2025 is de informatiebehoefte betreffende de uitgaven voor de vastgoedportefeuille in zijn geheel en de onderhoudsuitgaven in het bijzonder veranderd. In 2022 wordt het MJOP geïntegreerd in het vastgoedregistratiesysteem. Werkorders worden geautomatiseerd aangemaakt waarmee marktpartijen worden aangestuurd om onderhoudsactiviteiten in uitvoering te nemen. De komende jaren wordt het huidige MJOP getransformeerd naar een (Duurzaamheid)MJOP. In de opdracht herijking voorzieningen structuur zullen de gebouwen in beeld worden gebracht die voor her inspectie in aanmerking komen.

## 2.3. Onderscheid in uitgaven

Bij het inzicht in de uitgaven van vastgoedobjecten wordt onderscheid gemaakt in verschillende soorten uitgaven. In deze MPV is ervoor gekozen om onderscheid te maken in vijf uitgavengroepen. Te weten eigenaarslasten, eigenaarsonderhoud, gebruikersonderhoud, exploitatiekosten en overige uitgaven. Voor de onderverdeling wordt in de basis aangesloten bij de richtlijnen afgegeven door de vereniging ROZ (Raad Onroerende Zaken). Onderstaand wordt een toelichting gegeven welke uitgaven in welke groep worden verantwoord.

*Eigenaarslasten*

Onder de eigenaarslasten wordt verstaan de financieringsuitgaven (afschrijving en rente), verzekering, eigenaarsbelastingen en heffingen. Deze uitgaven kunnen in de huurprijs worden doorbelast aan de huurder/gebruiker. Binnen onze gemeente wordt de rentecomponent bepaald middels een omslagmethode waardoor deze jaarlijks wijzigt.

*Eigenaarsonderhoud*

Hierbij gaat het om onderhoud dat ten laste van de eigenaar komt. Het gaat bij eigenaarsonderhoud voornamelijk om onderhoud aan de buitenkant van het gebouw en gebouw gebonden installaties. Denk hierbij aan het dak, de gevel, en het schilderwerk aan de buitenkant. Maar ook vervangingen van installaties en zaken die aard- en nagelvast met het gebouw verbonden zijn zoals sanitair, radiatoren en keukenvoorziening behoren tot het eigenaarsonderhoud. In een overeenkomst met de gebruiker kan worden afgeweken van de demarcatie volgens ROZ. In onze gemeente wordt voornamelijk aangesloten bij de standaard demarcatie. Voor een aantal gebouwen binnen de vastgoedportefeuille verzorgt de gemeente, naast het eigenaarsonderhoud, ook het gebruikersonderhoud (sportaccommodaties, parkeergarages, huidige stadhuis en de gemeentewerf).
Voor het eigenaarsonderhoud is binnen de gemeente Weert de onderhoudsreserve gemeentelijk vastgoed ingesteld. De dekking van de uitgaven wordt op deze manier resultaat neutraal in de exploitatie vastgoed van het lopende jaar verwerkt.
De stortingen in de onderhoudsreserve zijn per object inzichtelijk maar niet op objectniveau verwerkt in de administratie.

*Gebruikersonderhoud*

Het (schoonmaak)onderhoud en schilderwerk aan de binnenkant van het gebouw is volgens ROZ-modellen voor rekening van de gebruiker of huurder. Ook het regulier onderhoud en reparatie van de installaties is voor rekening van de gebruiker of huurder.

*Exploitatielasten*

Bij exploitatiekosten gaat het om de uitgaven die het gevolg zijn van gebruik van de accommodatie. Naast het gebruikersonderhoud gaat het hier voornamelijk om de uitgaven van energieverbruik. Maar ook de Onroerend Zaak Belasting gebruikersdeel en verzekering van de inboedel en aansprakelijkheid zijn onderdeel van de exploitatiekosten.

*Overige uitgaven*

Bij de overige uitgaven gaat het veelal om incidentele uitgaven zoals taxatie, begeleiding bij verkoop, technische analyse voor duurzaamheid en dergelijke.

## 2.4. Belasting op toegevoegde waarde (BTW)

De diversiteit van de gemeentelijke vastgoedportefeuille heeft ook verschil in btw-behandeling per object tot gevolg. Voor de bepaling of op een object BTW van toepassing is, wordt gekeken naar het gebruik van het object. Afhankelijk hiervan wordt bepaald of de BTW een kostprijsverhogend element is of niet.

# 3. Buurthuizen en MFA's

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het cluster Buurthuizen en Multifunctionele Accommodaties (MFA's).

## 3.1. De objecten

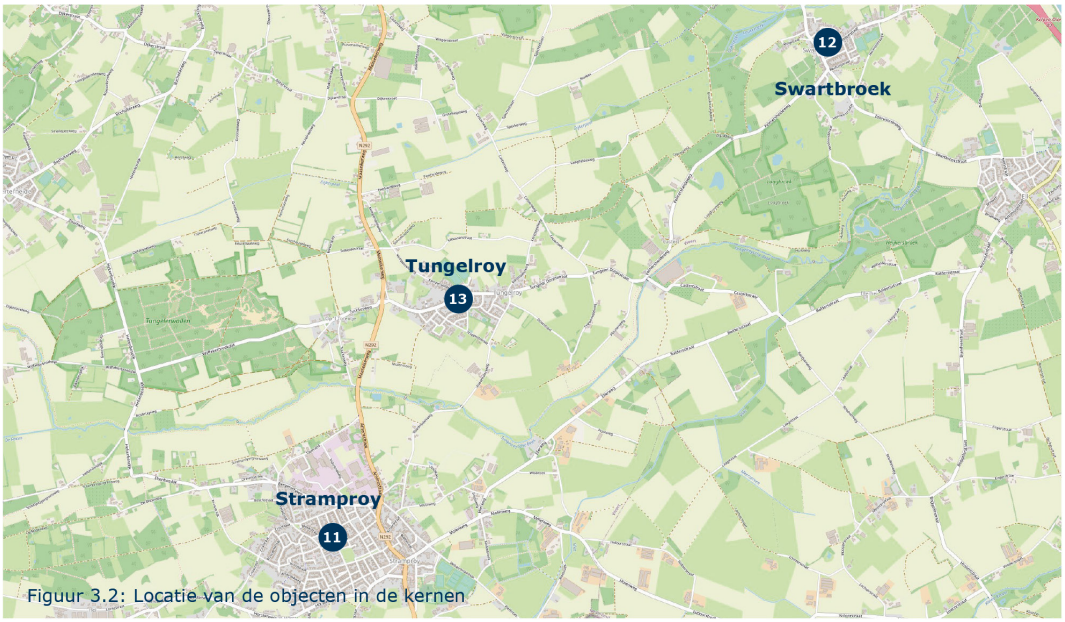
Onderstaand een opsomming per clustering.

### 3.1.1. Wijk/Buurthuizen

Buurthuis Fatima

| Wijk/Buurthuizen | | | |
|---|---|---|---|
| Buurthuis Moesel | Christinelaan | 25 | WEERT |
| Het Kwintet | Ehrenstein | 10 | WEERT |
| Buurthuis Groenewoud | Kesselstraat | 28 | WEERT |
| De Stegel Moesel | Nassaulaan | 5 | WEERT |
| Sportkantine | Nassaulaan | 5 | WEERT |
| Buurtcentrum Fatima | Nieuwstraat | 11 | WEERT |
| Buurtcentrum | Wilhelminastraat | 64 | WEERT |

Figuur 3.1: Locatie van de objecten



Figuur 3.2: Locatie van de objecten in de kernen

*Algemeen*
In de voorzieningenplannen wordt ingezet op een eenduidig aanbod aan gemeenschapsvoorzieningen voor iedere inwoner van de gemeente Weert. De gemeenschapsvoorziening moet goed bereikbaar zijn en laagdrempelig. De buurthuizen zijn voornamelijk wijk gebonden. De exploitatie wordt verzorgd door stichtingen die hiervoor een standaard ondersteunende subsidie ontvangen. Deze subsidie is niet "geoormerkt" en kan door de stichting vrij worden ingezet ten behoeve van haar exploitatie of activiteiten. Verder is de huurprijs in het verleden tot stand gekomen op basis van de toenmalige subsidieverordening, waarbij de gemeentelijke inbreng werd vertaald in een lagere huurprijs. De bepaling in de subsidieverordening is inmiddels komen te vervallen, maar de gevolgen hiervan voor de huurprijs is nog immer van toepassing. Onderstaand zal alleen kort worden ingegaan op de buurthuizen en MFA's waar specifieke ontwikkelingen zijn geweest.

*Buurtcentrum Moesel en De Stegel*
De raad heeft opdracht gegeven voor één centrale toekomstbestendige maatschappelijke voorziening voor Weert-Zuid. De Stegel en Microbar zijn hiervoor in 2021 uit gebruik genomen en zullen gesloopt worden. De verenigingen/maatschappelijke activiteiten die hier gehuisvest waren, zijn verhuisd naar het buurtcentrum Moesel. Het buurtcentrum Moesel wordt sinds 1 juli 2021 beheerd door de Stichting Beheer buurtcentrum Moesel. (SBBM). Momenteel wordt voor Weert-Zuid (Keent en Moesel) het centrumgebied uitgewerkt. Bij het uitwerken van een stedenbouwkundig plan spelen onderwerpen op het gebied van wonen, werken, sociaal maatschappelijke ontwikkelingen en nog veel meer.
De ontwikkeling van een maatschappelijke voorziening in centrumgebied Moesel is ook onderdeel van het stedenbouwkundig plan. Na realisatie van de nieuwe maatschappelijke voorziening wordt het Buurtcentrum Moesel uit gebruik genomen.

*Kwintet Boshoven*
Door de verhuizing van de activiteiten van 't Kwintet is invulling gegeven aan de overcapaciteit in de Oda school Plannen voor de realisatie van een nieuw Integraal Kind Centrum (IKC) in de wijk Boshoven worden in 2022 verder uitgewerkt. Het doel van een IKC is naast een clustering van activiteiten voor kinderen tot 12 jaar op het gebied van school en kinderopvang, ook een sterkere en laagdrempelige wijkfunctie te realiseren. In de aanloop naar een nieuw IKC kan door de verhuizing van de activiteiten van 't Kwintet al een stap in deze richting worden gezet. Samen kan worden gewerkt aan een optimaal ontwerp voor de nieuwbouw, waarbij multifunctioneel gebruik van ruimten centraal staat.

### 3.1.2. Multifunctionele Accommodaties

| MFA | | | |
|---|---|---|---|
| Café Plexat | Ittervoorterweg | 101 | WEERT |
| MFA Swartbroek Corneel | Ittervoorterweg | 101 | WEERT |
| MFA Tungelroy Kimpe Veld | Sint Barbaraplein | 2 | WEERT |
| MFA Keent Keenterhart | Sint Jozefskerkplein | 3 | WEERT |

*MFA Swartbroek*
Het gebouw waarin MFA Swartbroek gehuisvest is, heeft meerdere eigenaren. Er is sprake van een Vereniging van Eigenaren waarvan de gemeente Weert lid is voor het appartementsrecht in eigendom van de gemeente. Naast het appartementsrecht van de gemeenschapsvoorziening en de school is de gemeente ook eigenaar van een schoolwoning in het complex. Dat betreft een klaslokaal dat zodanig gerealiseerd is dat dit kan worden omgebouwd tot appartement. De schoolwoning staat op de balans geregistreerd onder "verspreid bezit" en kent een boekwaarde van € 91.955,-.

*MFA Keenterhart*
Deze MFA ligt centraal in de wijk Keent, onderdeel van de gebiedsontwikkeling Weert-Zuid (Keent – Moesel). Het beheer en de exploitatie van Keenterhart is uitbesteed aan Punt Welzijn.

### 3.1.3. Overig

| Overige | | | |
|---|---|---|---|
| Scouting St. Rumoldus | Nieuwstraat | 90 | WEERT |
| Scouting Hubovra | Pylsstraatje | 2 | WEERT |
| J.O.P. De Hangout | Vrakkerveld | 2 | WEERT |

*Hangout*
De Hangout is een plaats waar jongeren samen komen. Punt Welzijn is verantwoordelijk voor de activiteiten in en rondom de Hangout. De Hangout ligt in het gebied waar het project 'Open Club Boshoven' loopt. Het project is erop gericht om de samenwerking tussen de verschillende sportverenigingen en gebruikers van het park te intensiveren en zodoende gezamenlijk gebruik van accommodaties en overige voorzieningen te realiseren.

*Scouting*
Binnen de gemeente Weert zijn de scoutinggebouwen en omliggende terreinen veelal in eigendom van de scoutingverenigingen zelf. Het gebouw van scouting St. Rumoldus en het terrein van scouting Hubovra vormen hierop een uitzondering. Het gebouw van de scouting St. Rumoldus valt onder de monumentenregeling. Voor scouting Hubovra stellen we alleen het terrein beschikbaar(erfpacht). De accommodatie van scouting Hubovra behoort niet tot de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

## 3.2. Wat heeft het ons gekost en opgebracht
In deze paragraaf wordt een schematische weergave van de uitgaven en inkomsten gegeven.

### 3.2.1. Overzicht uitgaven en balanspositie

| | Eigenaars-lasten per m2 BVO | Eigenaars-onderhoud per m2 BVO | Exploitatie-kosten per m2 BVO | Gebruikers-onderhoud per m2 BVO | Huur ontvangen per m2 BVO | Boekwaarden |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Buurtcentrum Moesel | 9,56 | 1,80 | - | 0,26 | -6,41 | 63.514 |
| Buurthuis De Stegel | 4,01 | 2,04 | 0,52 | - | - | - |
| Buurthuis Fatima | 13,18 | 1,82 | - | 0,12 | -3,71 | 27.856 |
| Buurthuis Groenewoud | 13,71 | 8,75 | - | 0,03 | -10,08 | 1 |
| J.O.P De Hangout | 7,39 | - | - | - | -51,52 | 60.224 |
| Buurthuis Kwintet | - | - | - | - | - | 141.314 |
| MFA Keent Keenterhart | 57,24 | - | - | 0,92 | -17,32 | 1.201.761 |
| MFA Swartbroek Café Plexat | 382,08 | 10,33 | - | - | -20,13 | 2.464 |
| MFA Swartbroek Corneel | 155,66 | - | - | - | -52,16 | 991.344 |
| MFA Tungelroy Kimpeveld | 25,86 | - | - | - | -4,70 | 686.546 |
| Scouting St. Rumoldus | 6,70 | - | - | - | -10,42 | 79.852 |
| Scouting Terrein Hubovra | 0,04 | - | - | - | - | 1.686 |

### 3.2.2. Toelichting op de cijfers

*Buurtcentrum Moesel*

Voor het Buurtcentrum Moesel staat het energiecontract op naam van de gemeente. De uitgaven werden doorbelast aan Punt Welzijn. Inmiddels is besloten dat deze kosten niet meer geïnd zullen worden. De creditering is in de jaarrekening van 2021 verwerkt. Voor Buurtcentrum Moesel zijn werkzaamheden uitgevoerd betreffende de reparatie van de verwarmingsinstallatie.

*Kwintet Boshoven*

De uitgaven en inkomsten van deze accommodatie geven een vertekend beeld. Er is sprake van achterstallige huur (verrekend met de te ontvangen subsidie). Hierdoor zijn er geen inkomsten ontvangen en staat te ontvangen huur op nihil. Door corona in 2021 zijn er minder activiteiten en daarmee ook minder inkomsten geweest. Er zijn zorgen of achterstallige huur ingelopen kan worden in 2022.
Ultimo 2021 vertoont het Kwintet een boekwaarde. Dit betreft de investeringen die gepaard zijn gegaan met de herhuisvesting van het Kwintet. Specifiek gaat het om de aanpassingen aan het schoolgebouw op de locatie Annendaal welke noodzakelijk waren voor tijdelijk gebruik van het Kwintet. De eenmalige investering wordt afgeschreven in 7 jaar, waarbij het laatste jaar van afschrijving in 2025 is.

## 3.3. Wat willen we bereiken en hoe gaan we dat doen

*Wat we willen bereiken*

Het behoud van een laagdrempelige gemeenschapsvoorziening is in deze tijd meer dan ooit noodzakelijk. Er is sprake van een toenemende vergrijzing. De drempel om voor zorg in aanmerking te komen wordt steeds hoger. Er ontstaat een vacuüm tussen het moment waarop er behoefte is aan zorgverlening en het moment waarop men daarvoor in aanmerking komt. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot de noodzaak van een sociaal vangnet. Maatschappelijke accommodaties kunnen hier een functie in vervullen door het bieden van verschillende dagactiviteiten en een plek van samenkomst. Daarnaast zijn maatschappelijke accommodaties een plek waar verenigingen terecht kunnen voor hun activiteiten. Op deze manier wordt het verenigingsleven gefaciliteerd.
Gemeentelijk beleid is er op gericht maatschappelijke accommodaties in stand te houden conform vastgesteld conditieniveau 3 NEN 2767. De gemeente ziet het niet als haar taak om het beheer en de exploitatie van deze voorzieningen te verzorgen.

Vastgoed is volgend op het inhoudelijke beleid en draagt zorg voor de realisatie en de instandhouding van de gebouwen voor het doel waarvoor deze in gebruik zijn. Hierbij wordt uitgegaan van het principe sober maar doelmatig. De accommodaties moeten optimaal en efficiënt worden gebruikt.
Daarnaast zijn er de duurzaamheidsdoelstellingen zoals deze in de Routekaart Weert Energieneutraal 2040 beschreven staan. Om te voldoen aan de gemeentelijke ambities en landelijke regelgeving, wordt een verduurzamingsplan opgesteld voor de gemeentelijke Vastgoedportefeuille, welke uiterlijk Q4 2022 aan de raad ter besluitvorming wordt aangeboden. In de uitvoering van dit plan zal zo veel als mogelijk worden aangesloten bij de natuurlijke onderhoudsmomenten.

*Risico's*

Op het moment van het opstellen van deze rapportage is nog geen besluit genomen over het beschikbaar stellen van middelen uit de algemene reserve ten behoeve van de uitwerking van de Routekaart Weert Energieneutraal 2040 ten behoeve van het gemeentelijk vastgoed. Wanneer er geen middelen beschikbaar worden gesteld dan kan binnen de huidige beschikbare budgetten geen verduurzaming van de accommodaties worden gerealiseerd. Zowel in de Routekaart als in het MJOP gemeentelijk vastgoed en bezittingen 2021 – 2025 is kenbaar gemaakt dat de duurzaamheidsdoelstellingen niet gehaald kunnen worden zonder beschikbare middelen. Er is voor de eerste maatregelen die genomen kunnen worden een budget beschikbaar van 500.000,- Om het vervolg in beeld te brengen wordt er een verduurzamingsplan opgesteld voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille. De keuzes die gemaakt worden voor de bepaling van de kernportefeuille zijn bepalend voor de panden die uiteindelijk hierin worden opgenomen. Vooruitlopend op besluitvorming hiervan wordt voor een aantal panden echter al uitvoering gegeven aan verduurzaming van vastgoed, bijv. Zwembad De IJzeren man.

De gemiddelde leeftijd van bestuurders en de overige vrijwilligers binnen Verenigingen en Stichtingen is aan de hoge kant. Daarnaast wordt het steeds moeilijker om actieve vrijwilligers aan te trekken voor een rol in het bestuur en beheer van verenigingen en maatschappelijke accommodaties. Dit is een landelijke tendens. Bij de contacten met de besturen en vrijwilligers wordt het onderwerp bespreekbaar gemaakt.

De huur die voor de gemeenschapsvoorzieningen in rekening wordt gebracht, is niet kostendekkend. Doordat er geen kostprijsdekkende huur in rekening wordt gebracht, kan gesproken worden van een verkapte huursubsidie.

# 4. Sport

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de sportaccommodaties binnen de gemeente Weert. Er wordt onderscheid gemaakt in binnen- en buitensportaccommodaties, inclusief kleedkamers. Het onderhoud van de grasvelden, kunstgrasvelden en de omliggende terreinen wordt door de afdeling Openbaar Gebied verzorgd. Het onderhoud van de kleedaccommodaties en de binnensportaccommodaties wordt door Vastgoed verzorgd. De budgetten voor onderhoud zijn ondergebracht binnen het MJOP en worden administratief door vastgoed verantwoord. Het sportaccommodatiebeleid is in 2021 geactualiseerd en opnieuw vastgesteld.

## 4.1. De objecten

Onderstaand een opsomming van de objecten die in dit cluster zijn meegenomen.

| Gebruik | Naam | Adres |
|---|---|---|
| Binnen | Sporthal (en gymzaal) Aan de Bron | Maaslandlaan 3 |
| | Sporthal St. Theunis | Parklaan 1B |
| | Sporthal Boshoven | Vrakkerveld 2 |
| | Sporthal en sportzaal Grenslibel | Burg. Smeijersweg 4 |
| | Sporthal Op den Das | Bocholterweg 89 |
| * | Microhal | Nassaulaan 5 |
| | Sportzaal algemeen | |
| * | Gymzaal Molenveld | Regulierenstraat 3 |
| | Turnhal HQ | Kazernelaan |
| | Gymzaal Markeent | St. Jozefslaan 102 |
| Buiten | Sportpark St. Theunis | Parklaan |
| | Sportpark De Moeësdiêk | Kaaskampweg |
| | Sportpark De Steinakker | Burg. Smeijersweg |
| | Sportpark Molenzicht | Eutropiastraat |
| | Sportpark De Graswinkel | Fuutstraat |
| | Sportpark Ut Veldje | Kemperveldweg |
| | Sportpark St. Louis | Limburglaan |
| | Sportpark Laarderveld | Molenakkerdreef |
| | Sportpark Boshoven | Vrakkerveld |
| | Sportpark Op den Das | Bocholterweg |

*De Microhal staat leeg. De Microbar is in de tweede helft 2021 gesloten. De objecten wordt gesloopt. De locatie is opgenomen in de herontwikkeling van het centrumgebied Moesel.
*Gymzaal Molenveld staat leeg. Het object wordt gesloopt.

### 4.1.1. Binnensportaccommodaties

*Algemeen*

De sporthallen zijn voor wat betreft het onderhoud volledig opgenomen in het MJOP gemeentelijk vastgoed 2021 – 2025. Onderstaand zal alleen kort worden ingegaan op de sportaccommodaties waar specifieke ontwikkelingen zijn. In 2021 is het onderhoud aan vloeren, sportmaterialen en het gebruikersonderhoud integraal in de MJOP gemeentelijk vastgoed opgenomen.

*Sporthal St. Theunis*

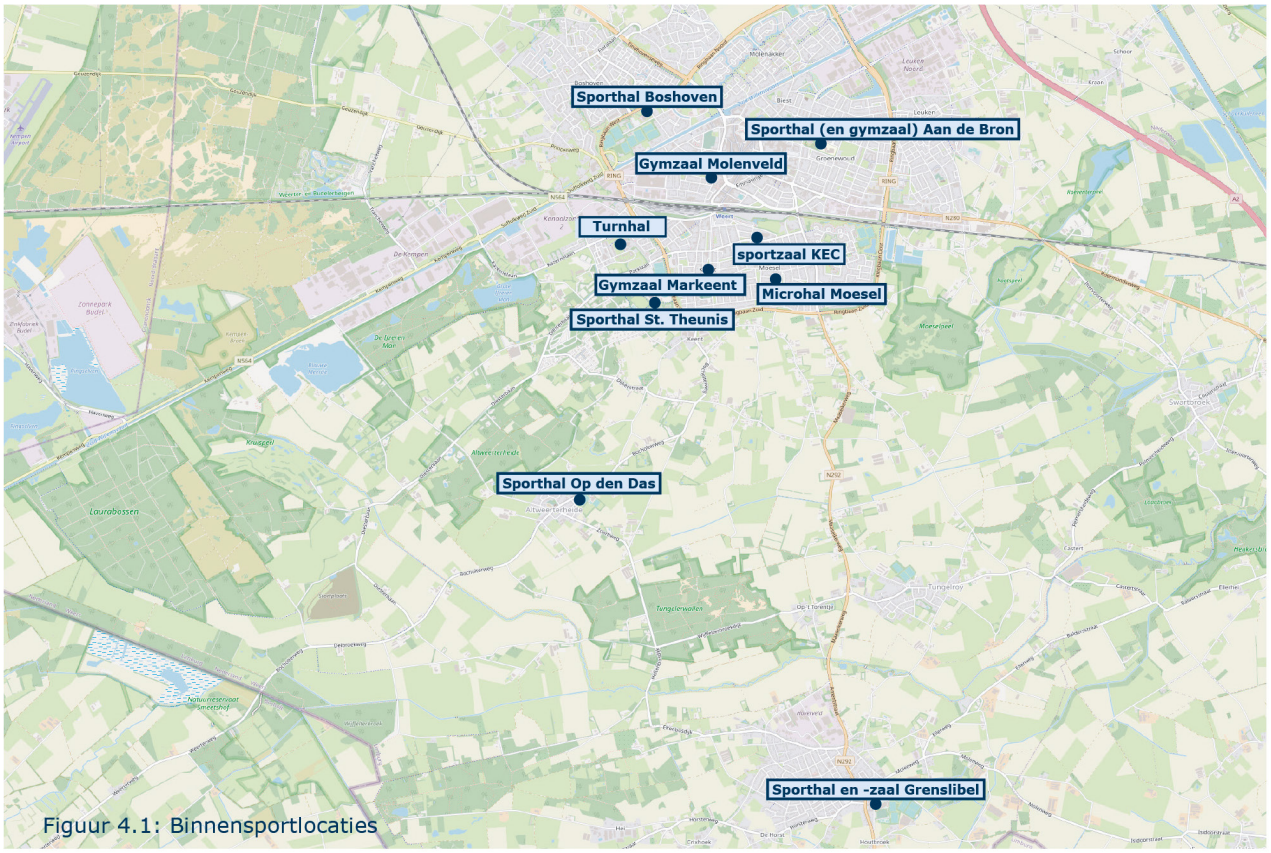
De sporthal wordt gebruikt voor het bewegingsonderwijs van het voortgezet onderwijs. De sporthal is in 2019 voorzien van zonnepanelen.

*Sporthal Boshoven*
Sporthal Boshoven valt onder het project "Open Club Boshoven". Er wordt binnen het project gewerkt aan renovatie, nieuwbouw en een nieuwe  inrichting van het openbare gebied.

*Sporthal en sportzaal Grenslibel*
De isolatiewaarde is opgewaardeerd naar aardgasvrij-proof. De binnenverlichting is vervangen door LED.

*Gymzaal Molenveld*
Deze gymzaal is verouderd en heeft het einde van de levensduur die voor gebouwen gehanteerd wordt, bereikt. In september 2021 zijn verenigingen ondergebracht bij andere sportaccommodaties en is de Gymzaal  voor gebruik buiten werking gesteld. Er is in het nieuwe sportbeleid geen plek meer voor de gymzaal. In het sportaccommodatiebeleid wordt ingegaan op de beschikbare en de noodzakelijke sportvoorzieningen. In het meerjarig onderhoudsplan gemeentelijk vastgoed en bezittingen 2021 – 2025 is rekening gehouden met een minimumniveau aan onderhoud (Instandhouding).

*Turnhal HQ en gymzaal Markeent*
Deze beide sportvoorzieningen vormen een uitzondering binnen de gemeentelijke portefeuille sportaccommodaties daar deze geen eigendom zijn van de gemeente maar worden gehuurd ten behoeve van sportactiviteiten waar de gemeente geen accommodatie voor beschikbaar heeft.
Voor de turnhal HQ zal in de komende jaren naar een oplossing moeten worden gezocht daar de huurovereenkomst in 2027 afloopt en het gebied in ontwikkeling is gebracht.



Figuur 4.1: Binnensportlocaties

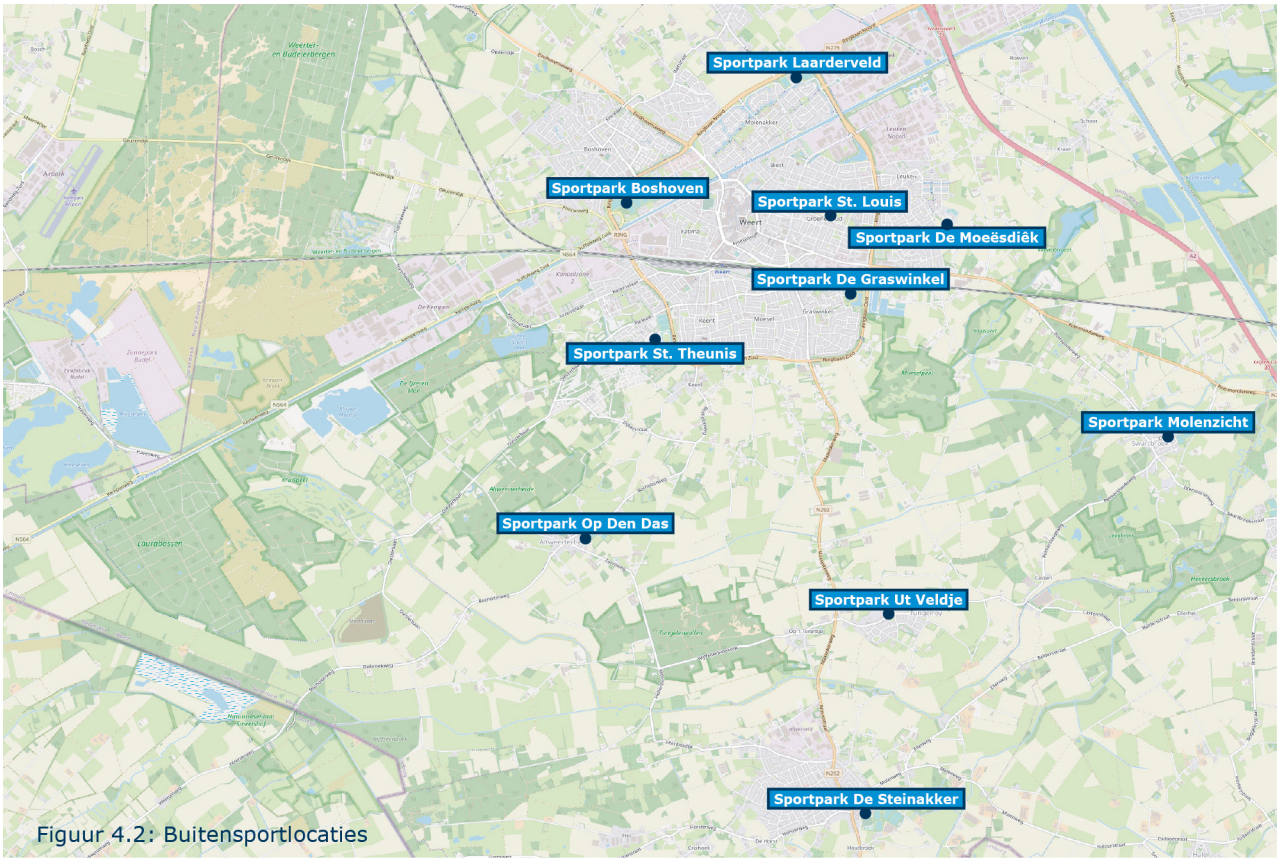
### 4.1.2. Buitensportaccommodaties en kleedkamers
De buitensportaccommodaties bestaan voornamelijk uit voetbalvelden. We maken vanaf 2019 gebruik van de SPUK-regeling van de kleedkamers die in eigendom zijn van de gemeente. In het financieel overzicht worden de uitgaven van de kleedkamers opgeteld bij de uitgaven van de sportparken. Onderstaand zal alleen kort worden ingegaan op de sportaccommodaties waar specifieke ontwikkelingen zijn.
In het kader van de verduurzaming van gemeentelijke accommodaties zijn de daken van een aantal sportkantines en kleedkamers van zonnepanelen voorzien en/of is de verlichting vervangen door ledverlichting.

*Sportpark St. Theunis*

De 3 hockeyvelden hebben een kwaliteitsniveau waardoor wedstrijden op hoog niveau kunnen worden georganiseerd. Het laatste veld is hiervoor in 2021 gerenoveerd. De atletiekbaan voldoet aan de eisen die NOC/NSF hieraan stelt voor wedstrijden op hoog niveau.  Het sportpark wordt veel gebruikt en biedt ook veel mogelijkheden voor het voortgezet onderwijs om de leerlingen kennis te laten maken met sport.

*Sportpark Boshoven*

Het sportpark Boshoven staat op de planning voor een volledige opwaardering. De indirecte aanleiding is het initiatief van verschillende sportclubs om de samenwerking te intensiveren. Gezamenlijk gebruik maken van accommodaties en faciliteiten. Het project heeft als werktitel "Open Club Boshoven". Vanwege deze ontwikkeling zijn renovatiewerkzaamheden voor de voetbalvelden uitgesteld in afwachting op meer duidelijkheid.




Figuur 4.2: Buitensportlocaties

## 4.2. Wat heeft het ons gekost en opgebracht

In deze paragraaf wordt een schematische weergave van de uitgaven gegeven.

### 4.2.1. Overzicht uitgaven en balanspositie

*Binnensportaccommodaties in eigendom:*

| | Eigenaars-lasten per m2 BVO | Eigenaars-onderhoud per m2 BVO | Exploitatie-kosten per m2 BVO | Gebruikers-onderhoud per m2 BVO | Overige uitgaven per m2 BVO | Huur ontvangen per m2 BVO | Huur betaald per m2 BVO | Boekwaarden |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Binensport Microhal | 5,18 | 4,29 | 2,82 | 1,22 | - | -0,87 | - | - |
| Binnensport Gymzaal Molenveld | 14,46 | 2,99 | 3,50 | 15,07 | 1,28 | -9,46 | - | 3.988 |
| Binnensport Sporthal (en gymzaal) Aan de Bron | 38,61 | 11,20 | 20,77 | 47,36 | 0,41 | -36,15 | - | 3.185.251 |
| Binnensport Sporthal Boshoven | 37,11 | 5,37 | 34,19 | 58,61 | 0,91 | -64,19 | 0,03 | 321.459 |
| Binnensport Sporthal en sportzaal Grenslibel | 25,07 | 3,39 | 6,84 | 19,61 | - | -14,62 | - | 516.225 |
| Binnensport Sporthal Op den Das | 10,46 | 6,73 | 7,78 | 15,64 | 0,32 | -9,06 | - | 147.351 |
| Binnensport Sporthal St. Theunis | 76,07 | 1,09 | 1,61 | 28,68 | - | -32,99 | - | 5.709.600 |

Huur betreft de inkomsten uit verhuur aan verenigingen

*Binnensportaccommodaties gehuurd:*

| | Eigenaars-lasten | Eigenaars-onderhoud | Exploitatie-kosten | Gebruikers-onderhoud | Huur ontvangen | Huur betaald | Eindtotaal | Boekwaarden |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Binnensport Gymzaal Markeent | 16.283 | 698 | 6.807 | -13.137 | -18.169 | 57.866 | 50.348 | 6.290 |
| Binnensport Turnhal HQ | 11.681 | 1.117 | 28.632 | 23.783 | -24.097 | 65.299 | 106.414 | 168.236 |

*Buitensportaccommodaties:*

| | Eigenaars-lasten | Eigenaars-onderhoud | Exploitatie-kosten | Gebruikers-onderhoud | Overige uitgaven | Pacht | Huur ontvangen | Eindtotaal | Boekwaarden |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Buitensport Sportpark De Moeësdiêk | 127.048 | 51.162 | 10.495 | 4.175 | | -50 | -62.837 | 129.992 | 1.781.169 |
| Buitensport Sportpark St. Theunis | 188.952 | 333.699 | 32.283 | 12.920 | | -123 | -95.170 | 472.561 | 1.753.825 |
| Sportpark Boshoven | 43.481 | 124.214 | 812 | 251 | | -68 | -25.581 | 143.109 | 516.915 |
| Sportpark De Graswinkel | 62.676 | 44.809 | 3.410 | 338 | | -50 | -24.904 | 86.279 | 573.624 |
| Sportpark De Steinakker | 20.782 | 126.524 | | 397 | | -124 | -16.148 | 131.430 | 132.585 |
| Sportpark Laarderveld | 51.129 | 47.709 | 109 | 404 | 1.694 | -50 | -21.789 | 79.206 | 576.556 |
| Sportpark Molenzicht | 2.368 | 11.547 | | 251 | | -73 | -3.192 | 10.902 | 88.028 |
| Sportpark Op den Das | 5.048 | 30.309 | 990 | 238 | 543 | -23 | -2.391 | 34.715 | 126.123 |
| Sportpark St. Louis | 8.690 | 47.192 | 2.001 | 3.706 | | -23 | -2.901 | 58.665 | 32.854 |

Huur betreft de inkomsten uit verhuur aan verenigingen

### 4.2.2. Toelichting op de cijfers

Voor de verhuur van de sportaccommodaties aan verenigingen zijn maatschappelijke tarieven bepaald. Deze maatschappelijke tarieven zijn niet gericht op dekking van de kosten. Er is sprake van een gesubsidieerd tarief.

Ook in 2021 heeft sluiting van de sportaccommodaties door de coronamaatregelen gevolgen voor de inkomsten van de sportaccommodaties. De financiële overzichten geven hierdoor een vertekend beeld. De tegemoetkoming uit de tweede regeling is in maart 2021 en opvolgende kwartalen aangevraagd en toegekend en in de financiële overzichten verwerkt.

*Binnensport eigendom*

**Eigenaarslasten**

De eigenaarslasten per BVO worden veelal beïnvloed door de afschrijvingen. Voor sommige sportaccommodaties is er nog een boekwaarde op eerdere investeringen. Voor Aan de Bron betreft het voornamelijk de afschrijving op het gebouw zelf. Voor sporthal Boshoven en Sporthal Grenslibel zijn het ook afschrijvingen op eerdere investeringen.
Voor Molenveld waren er afschrijvingsuitgaven van andere sportvoorzieningen ten laste van dit object geboekt. In 2021 is dit gecorrigeerd.

**Eigenaarsonderhoud**

Sporthal Boshoven valt onder het project "Open club Boshoven" waar het onderhoud regulier wordt uitgevoerd totdat de renovatie wordt uitgevoerd. Daarna zal een nieuw MJOP worden opgemaakt voor het object.

**Gebruikersonderhoud**

Voor Sporthal St. Theunis is er groot onderhoud geweest aan de tribune en zijn er aanpassingen doorgevoerd aan de alarminstallatie. Voor Sporthal Boshoven zijn een aantal kleinere werkzaamheden rondom het groot onderhoud uitgevoerd. De uitgaven hiervoor zijn geen onderdeel van het MJOP gemeentelijk vastgoed en worden verwerkt in het gebruikersonderhoud.

**Exploitatielasten**
De exploitatielasten van de verschillende accommodaties wordt sterk beïnvloed door het energieverbruik. Voor een aantal accommodaties zijn zonnepanelen geplaatst. De gevolgen hiervan in het energieverbruik zijn vanaf 2021 inzichtelijk.

**Huuropbrengst**
De huuropbrengst per accommodatie is afhankelijk van de gebruiksintensiteit.

*Binnensport huur*
De huur- en servicekosten Sporthal HQ zijn hoger dan die van Gymzaal Markeent. Beide accommodaties zijn moeilijk vergelijkbaar. Gymzaal Markeent is een gymzaal met primair een functie voor bewegingsonderwijs van het basisonderwijs. Sporthal HQ beslaat 3 zaaldelen en is volledig ingericht op turnen. De huuropbrengst van Gymzaal Markeent is hoger omdat deze tijdens schooltijden gebruikt wordt door basisonderwijs. De scholen betalen hiervoor een vergoeding. Sporthal HQ is volledig in gebruik gegeven aan de turnverenigingen Tensor en Jan van Weert, waarvoor zij een vaste vergoeding betalen per jaar.

*Buitensport*
**Eigenaarslasten:**
Ook bij de buitensport worden de eigenaarslasten beïnvloed door de afschrijvingen. Voor St. Theunis zijn dit de hockeyvelden en de toplaag van de atletiekbaan. Voor DESM betreft het de afschrijving op de oorspronkelijke aanleg van het park. In het geval van MMC en Laarveld zijn de kapitaallasten onder anderen het gevolg van in het verleden nieuw aangelegde kunstgrasvelden.

**Gebruikersonderhoud:**
Hier worden de uitgaven van het groenonderhoud op geboekt. Bemesten, onkruidbestrijding, beregeningsinstallatie en grasmaaien. De uitgaven zijn afhankelijk van het aantal velden.

**Exploitatiekosten:**
Voor DESM en St. Theunis is het energiecontract door de gemeente overgenomen. Dit is onderdeel van de afspraken die gemaakt zijn met de verenigingen bij het plaatsen van de zonnepanelen.
De energiekosten worden jaarlijks doorbelast aan de verenigingen.

**Huuropbrengst:**
In het geval van voetbalvelden is de huuropbrengst afhankelijk van het aantal velden en het aantal kunstgrasvelden en kleedaccommodatie. In de huuropbrengst is ook de doorbelasting van de energiekosten opgenomen.

## 4.3. Wat willen we bereiken en hoe gaan we dat doen

*Wat we willen bereiken*
Vastgoed geeft vanuit haar rol uitvoering aan het gemeentelijk sportbeleid door middel van instandhouding, inroostering en beheer van sportaccommodaties en sportvoorzieningen. We streven hierbij naar inzicht in de werkelijke kosten en opbrengsten. Er wordt niet actief gestuurd op een kostprijs dekkende tariefstelling, maar wel op inzicht in de werkelijke resultaten.

Voor het uitvoeren van het gemeentelijk sportaccommodatiebeleid worden de verschillende sportaccommodaties en de sportvoorzieningen opgenomen in het MJOP gemeentelijk vastgoed en bezittingen 2021 – 2025. Deze is hierin nu leidend. Bij het uitvoeren van het onderhoud wordt rekening gehouden met de inzichten op dat moment. Hierdoor kan gekozen worden voor verschuiving van onderhoud. De totale onderhoudsuitgaven worden per saldo binnen het beschikbare budget uitgevoerd. Hierdoor wordt de begroting niet extra belast.

*Risico's*
Het sportaccommodatiebeleid is later vastgesteld dan het MJOP gemeentelijke vastgoed en bezittingen 2021 – 2025. Mogelijke gevolgen voor het MJOP zijn hierdoor nog niet in beeld gebracht.
Sportverenigingen hebben moeite om nieuwe leden aan te trekken. Daarnaast hebben de verenigingen het lastig om voldoende vrijwilligers te vinden voor de organisatie van nevenactiviteiten. Het verdienmodel van verenigingen is vaak mede afhankelijk van de inzet van vrijwilligers. In de contacten met de sportverenigingen wordt ook dit onderwerp besproken. We zien al een tendens waarbij

sportverenigingen meer willen samenwerken. Niet alleen om op uitgaven te kunnen besparen maar ook om de druk op vrijwilligers te verminderen. Dit wordt meegenomen in de bestuursopdracht herijking voorzieningenstructuur maatschappelijk vastgoed. In het kader van het voetbal onderzoek willen we naar 4 voetballocaties waarvan 3 in de stad Weert en een in de kerkdorpen. Het voetbalonderzoek is verder opgenomen in het sportaccommodatie beleid en vastgesteld door de raad in december 2021.

# 5. Specifieke Objecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op een aantal specifieke vastgoedobjecten in de vastgoedportefeuille van Weert. Het betreft vastgoedobjecten die niet vergelijkbaar zijn met andere objecten uit de vastgoedportefeuille.

## 5.1. Complex Poort van Limburg

Poort van Limburg

Het complex Poort van Limburg bestaat uit verschillende onderdelen.

*Zalencentrum:*
De gemeente is eigenaar van het zalencentrum Poort van Limburg. Het gebouw wordt tijdelijk ingezet om activiteiten te faciliteren. Zo wordt het zalencentrum op dit moment verhuurd aan de Veiligheidsregio Limburg Noord en ingezet als vaccinatielocatie.
Er is geen actief beleid gevoerd op het aantrekken van evenementen, feesten en congressen in 2021. Het complex is te koop en staat op de voorraadlijst. Hierdoor zijn er geen afschrijvingen.

*Parkeergarage:*
Als gemeente zijn we eigenaar van de parkeergarage onder het complex. De parkeergarage heeft een eigen appartementsrecht en is voor dit document onderdeel van de objectgroep parkeren.

*Commerciële ruimten:*
Bij de bouw van het complex zijn drie aparte commerciële ruimten gerealiseerd en in eigendom van de gemeente gekomen. In 2021 is de laatste van deze drie verkocht en daarmee maken deze ruimten ook geen onderdeel meer uit van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

*Bedrijfsverzamelgebouw:*
Het bedrijfsverzamelgebouw is in 2019 naar aanleiding van een openbare inschrijving aan de stichting Land van Horne verkocht. Dit gebouwdeel maakt geen onderdeel meer uit van de vastgoedportefeuille.

*Uitgaven van het object*

| | Uitgavengroep | Bedrag |
|---|---|---|
| Complex Poort van Limburg | Eigenaarslasten | 18.430 |
| | Eigenaarsonderhoud | 61.956 |
| | Exploitatiekosten | 39.290 |
| | Gebruikersonderhoud | 62.170 |
| | Huur ontvangen | -63.183 |
| **Uitgaven 2021** | | **118.663** |

*Balanspositie van het object*

| | Bedrag | Toelichting |
|---|---|---|
| Boekwaarde per 31-12-2021 | € 1.200.000 | |

Het object is in voorraad gezet vanwege de voorgenomen verkoop, hier is tevens een voorziening voor opgenomen.

*Wat willen we bereiken*
In 2021 is de laatste commerciële ruimte verkocht. Met de verkoop wordt voldaan aan het beleid om de vastgoedportefeuille van de gemeente Weert terug te brengen naar een kernportefeuille. Voor het zalencentrum heeft de gemeenteraad in 2020 besloten om een onderzoek uit te laten voeren naar de mogelijkheden van een commercieel/maatschappelijke exploitatie. In 2021 is verder vormgegeven aan dit onderzoek. Als gevolg van de coronabeperkingen, heeft dit onderzoek meer tijd in beslag genomen en zal dit in 2022 worden afgerond.

*Risico's*
Ook in 2021 heeft de coronacrisis wereldwijd gevolgen voor de economische ontwikkeling. Ook voor Weert. In 2021 was nog onduidelijk wanneer en hoe de economie zich zou gaan herstellen, mede ook gezien de regelgeving ter voorkoming van verspreiding van het Covid-19 virus. Ondernemers zijn nog immer behoedzaam en wachten de verdere ontwikkelingen af. Ondanks dat blijven we actief inzetten op verkoop.  In het onderzoek naar de toekomstige exploitatie van het zalencentrum blijft dit de meest gewenste situatie.

## 5.2. Munttheater en Bovenverdieping Muntcomplex

Munttheater

**Munttheater:**
Het Munttheater staat garant voor een mooi en divers aanbod van theaterproducties. Het Munttheater is één van de professionele gesubsidieerde culturele instellingen van de gemeente Weert. Er is veel gebeurd rondom het Munttheater.

- Met de opwaardering van de Muntpassage door Bouwinvest en de daarmee gepaard gaande herverdeling van eigendomsrechten is een nieuwe inrichting van het gebouw tot stand gekomen.
- Een renovatie en opwaardering van de isolatiewaarde van het dak heeft plaatsgevonden.
- Tijdens de warme zomer is geconstateerd dat de temperatuur in de theaterzaal te veel oploopt. Er is sprake van hogere temperaturen en onvoldoende koel capaciteit. Vanuit het Munttheater is aan de gemeente gevraagd om mee te denken in oplossingen. In het theater zit op dit moment geen koelinstallatie. Dit zal tijdens de zomersluiting in 2022 worden aangepast en verduurzaamd.

Het eigenaarsonderhoud is hoog vanwege het groot onderhoud aan het dak. Voor wat betreft het gebruiksonderhoud is er een vaste bijdrage van € 47.000,- per jaar vanuit het MJOP gemeentelijk vastgoed gereserveerd. Deze bijdrage is bestuurlijk overeengekomen. De uitgaven vormen wel een onderdeel van het MJOP (eigenaarsonderhoud) maar is in formele zin gebruikersonderhoud. Omdat dekking via het onderhoudsplan loopt is dit in de exploitatie 2021 verwerkt.

*Uitgaven van het object*

| | Uitgavengroep | Bedrag |
|---|---|---|
| Munttheater | Eigenaarslasten | 121.030 |
| | Eigenaarsonderhoud | 6.829 |
| | Gebruikersonderhoud | 64.653 |
| | Huur ontvangen | -267.730 |
| **Uitgaven 2021** | | **-75.219** |

*Balanspositie van het object*

| | Bedrag | Toelichting |
|---|---|---|
| Boekwaarde per 31-12-2021 | € 2.191.533,- | |

*Wat willen we bereiken*

In 2021 is ingezet op een verdere verduurzaming van het gebouw. Het beschikbare dak in eigendom van de gemeente is onvoldoende groot om renderend zonnepanelen te plaatsen. De mogelijkheden om in de eigen energiebehoefte te voorzien zijn hiermee beperkt. Er zal dus moeten worden ingezet op maximale isolatie om een minimaal verlies aan energie te realiseren.
Vanuit duurzaamheid zal bekeken worden op welke manier de luchtverversing, luchtkoeling en luchtverwarming op duurzame wijze kan worden ingericht. In 2021 is het aanbestedingstraject opgestart om de werkzaamheden in 2022 uit te kunnen voeren.

We willen inzicht in de totale kosten van het onderhoud en gebruik van het gebouw en specifieke installaties van het Munttheater. Er wordt niet actief gestuurd op een kostendekkende huur.

**Bovenverdieping Muntcomplex:**

Na de uithuizing van Rick en Roos in 2018 is de bovenverdieping van het Muntcomplex vrijgekomen. In dat jaar is ook begonnen met het opstarten van een verkoopprocedure van de bovenverdieping van het Muntcomplex. In 2019 zijn er biedingen gedaan op het object. Bij het beoordelen van de biedingen is geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkelingen onvoldoende aansluiten bij de gemeentelijke belangen en wensen. Met één van de biedende partijen is vervolgens een traject doorlopen waarbij uiteindelijk ook tot overeenstemming is gekomen over een plan voor de realisatie van een passend aanbod op deze plek midden in de stad. In de begroting 2021 was een bedrag opgenomen als verkoopopbrengst. De levering van het pand heeft begin 2022 plaatsgevonden.

*Uitgaven van het object*

| | Uitgavengroep | Bedrag |
|---|---|---|
| Bovenverdieping Muncomplex | Eigenaarslasten | 19.639 |
| | Eigenaarsonderhoud | 5.331 |
| | Exploitatiekosten | 20.081 |
| | Gebruikersonderhoud | 8.636 |
| | Overige uitgaven | 4.133 |
| **Uitgaven 2021** | | **57.820** |

*Balanspositie van het object*

| | Bedrag | Toelichting |
|---|---|---|
| Voorraadwaarde 31-12-2021 | € 390.926,12 | Intentie tot verkoop |
| Boekwaarde 31-12-2021 | € 32.540,- | Gaat afgeschreven worden bij verkoop |

Het object is in voorraad gezet vanwege de voorgenomen verkoop. Hierdoor waren er in 2021 geen afschrijvingskosten. Door de leegstand zijn de zakelijke lasten zoals OZB en zuiveringsheffing voor rekening van de gemeente gekomen, alsook de kosten voor verzekering.
Het complex heeft heel 2021 leeg gestaan en er zijn dus geen huurinkomsten gegenereerd.

*Wat willen we bereiken*
In 2021 zijn de plannen voor transformatie van het Muntcomplex in samenwerking tussen gemeente en de biedende partij uitgewerkt, met als inzet een passend aanbod te realiseren op deze plek in de binnenstad en te komen tot een verkoop en transformatie van het Muntcomplex in appartementen. Naast diverse andere kaders zijn de genoemde zorgpunten betreffende de gevel, het woningaanbod en het beheer hier ook in betrokken. De verkoop van de bovenverdieping van het Muntcomplex is overgedragen aan het projectbureau. Vastgoed is hierbij vanuit haar rol betrokken gebleven.

*Risico's*
Het eigendom van de gebouwdelen is pas na het verlenen van de omgevingsvergunning getransporteerd. Gedurende de periode dat de plannen zijn opgesteld, was de gemeente verantwoordelijk voor het toezicht en beheer. Aangezien de gebouwdelen gedurende deze periode leeg stonden, kwam het leegstandrisico voor rekening van de gemeente. Dit risico was nihil, aangezien er actief beheer en toezicht is uitgevoerd.

## 5.3. Zwembad IJzeren Man

Zwembad Ijzeren Man

Zwembad IJzeren Man heeft naast een instructie-/ wedstrijd bad ook een recreatie en een buitenbad. Sinds 2019 is verruiming btw-vrijstelling op sport van kracht gegaan. Hierdoor is de aftrek van de voorbelasting voor sport, en dus ook voor het zwembad, komen te vervallen. Hiervoor in de plaats is een compensatieregeling voor de gemeenten ingesteld, bekend onder de naam SPUK.
Om voor deze compensatie als gemeente in aanmerking te komen, moeten de onderhoudsuitgaven en exploitatielasten rechtstreeks in de gemeentelijke begroting worden opgenomen. Om deze reden

worden deze uitgaven voor het zwembad rechtstreeks aan de leveranciers betaald, en niet meer via een subsidie aan het zwembad.

In 2021 zijn de douches van de kleedkamers voorzien van een nieuw legionella systeem en douchekoppen en drukkers. Daarnaast is er groot onderhoud gepleegd aan het dak van het gebouw. In het kader van verduurzaming is het plat dak opgewaardeerd naar een isolatiewaarde RC.6.0

*Uitgaven van het object*

| | Uitgavengroep | Bedrag |
|---|---|---|
| Zwembad Ijzeren Man | Eigenaarslasten | 336.477 |
| | Eigenaarsonderhoud | 296.875 |
| | Exploitatiekosten | 160.315 |
| | Gebruikersonderhoud | 227.309 |
| | Overige uitgaven | 2.234 |
| | Huur ontvangen | -226.062 |
| **Uitgaven 2021** | | **797.148** |

*Balanspositie van het object*

| | Bedrag |
|---|---|
| Boekwaarde per 31-12-2021 | € 1.133.793,- |
| Boekwaarde inrichting | € 1.258.859,- |

*Wat willen we bereiken*
In 2022 zullen verdere verduurzamingsmaatregelen worden opgepakt zoals zonnepanelen en extra isolatie.

*Risico's*
De exploitatie van het zwembad staat onder druk. Toenemende uitgaven worden in mindere mate gecompenseerd met extra inkomsten. Het zwembad heeft te maken met concurrentie van het nabijgelegen vakantiepark Weerterbergen en de buitenzwemvoorziening "Het Blauwe Meertje".

## 5.4. De Bosuil

De Bosuil

De Bosuil is één van de professionele gesubsidieerde culturele instellingen van de gemeente Weert. Het poppodium staat garant voor een mooi en divers aanbod van muziek. Lokale muzikanten wordt de kans geboden om podiumervaring op te doen. Maar ook bekende (inter)nationale artiesten en groepen staan geprogrammeerd. Er wordt krediet gevraagd voor een verbouwing/ uitbreiding om publiekscapaciteit te kunnen vergroten.

Voor de komende jaren zijn geen grote uitgaven in de onderhoudsplanning opgenomen.

*Uitgaven van het object*

| | Uitgavengroep | Bedrag |
|---|---|---|
| De Bosuil | Eigenaarslasten | 57.121 |
| | Eigenaarsonderhoud | 101.117 |
| | Exploitatiekosten | -1.998 |
| | Gebruikersonderhoud | 84 |
| | Overige uitgaven | 495 |
| | Huur ontvangen | -65.461 |
| **Uitgaven 2021** | | **91.358** |

*Balanspositie van het object*

| | Bedrag | Toelichting |
|---|---|---|
| Boekwaarde per 31-12-2021 | € 851.964,- | |

*Wat willen we bereiken*

Het bestuur van De Bosuil heeft in haar jaarverslag kenbaar gemaakt dat de concurrentie wat betreft poppodia in Limburg en Noord-Brabant groot is. Tevens geeft zij aan dat alleen met een grotere zaalcapaciteit de concurrentie het hoofd geboden kan worden. Deze grotere zaalcapaciteit is volgens De Bosuil nodig om het programma dat nu wordt geboden te kunnen blijven programmeren en daarnaast een zaal te kunnen zijn die ook 'grotere' artiesten programmeert. Samen met het bestuur van De Bosuil is bekeken welke oplossingen er zijn voor het capaciteitsprobleem van de zaal.
In 2021 is het dak van De Bosuil vervangen. De kosten zijn gedekt uit de middelen beschikbaar in de onderhoudsreserve. Tevens is hiermee de isolatiewaarde opgewaardeerd.

## 5.5. Natuur- en Milieucentrum

Tuin Natuur- en Milieucentrum

Het Natuur- en Milieucentrum (NMC) heeft een activiteitenaanbod op het gebied van mens en milieu. Hierbij staan thema's als klimaat, duurzaamheid, voedsel enzovoorts centraal. De thema's zijn actueel, ook binnen de gemeentelijke organisatie. Daarnaast biedt het NMC-onderdak aan verschillende verenigingen die zich bezighouden met activiteiten rondom deze thema's.
In 2021 is de verbouwing gestart om de huidige accommodatie aan te passen aan de wensen en huidige maatstaven. Deze investering heeft ertoe geleid dat bestaande activiteiten kunnen worden voortgezet, maar ook om activiteiten uit te kunnen breiden én een duurzaam verbouwd centrum neer te kunnen zetten. De uitbreidings- en verbouwingswerkzaamheden worden in het 2de kwartaal van 2022 afgerond.

*Uitgaven van het object*

| | Uitgavengroep | Bedrag |
|---|---|---|
| NMC | Eigenaarslasten | 4.774 |
| | Eigenaarsonderhoud | 4.139 |
| | Exploitatiekosten | -249 |
| | Gebruikersonderhoud | 28.777 |
| | Overige uitgaven | 795 |
| | Huur ontvangen | -56.772 |
| **Uitgaven 2021** | | **-18.536** |

Het positieve resultaat voor vastgoed voor dit object komt voort uit het gegeven dat er geen afschrijvingskosten meer zijn op eerdere investeringen. Daarnaast is onderhoud uitgesteld in afwachting van de uitkomsten van het project betreffende de huisvesting van het NMC.

*Balanspositie van het object*

| | Bedrag | |
|---|---|---|
| Boekwaarde per 31-12-2021 | € 104.177,- | |

*Wat willen we bereiken*

Het gebouw is in eigendom van de gemeente Weert en wordt gebruikt met als doel om de samenwerking met de gemeente op de gemeenschappelijke thema's te intensiveren. Hierbij wordt ingezet op de complementariteit van de gemeente en NMC. De ambtenaren, betrokken bij de thema's, zijn bekend met het NMC en zullen daar waar mogelijk het NMC betrekken bij de uitwerking van hun projecten. Dit met als doel om een bredere groep te bereiken voor bewustwording op de thema's rondom klimaat, duurzaamheid, voedsel enzovoorts. Het bestuur van het NMC is er zich van bewust dat voor een toekomstbestendige exploitatie nieuwe geldstromen moeten worden gevonden. Om dit te kunnen bereiken is door het stichtingsbestuur een toekomstvisie opgesteld en heeft een onderzoek plaatsgevonden naar een toekomstbestendige exploitatie. Samengevat komt dit neer op het verbreden van de activiteiten van het NMC, het vergroten van haar functie binnen het netwerk van groene verenigingen, modernisering van educatie, voorlichting en informatievoorziening, de functie als hoofdtoegangspoort voor grenspark Kempen-Broek versterken binnen het toekomstige UNESCO Biosfeer gebied en de relatie met het bedrijfsleven verder opbouwen. Het gebouw is opgenomen in de MJOP en zal na realisatie van werkzaamheden gepland in 2e kwartaal 2022 worden aangepast.

*Risico's*

De thema's waarmee het NMC zich bezig houdt zijn en blijven actueel. Voor de activiteiten is het NMC echter voor het grootste deel afhankelijk van vrijwilligers. Ook de kernpartners en verenigingen betrokken bij het NMC draaien voor het grootste deel op vrijwilligers. Het behouden van voldoende vrijwilligers is een uitdaging waar iedere vereniging of stichting voor staat. Zo ook het NMC.

## 5.6. Voormalig stadhuis

Centrale hal voormalig stadhuis

Voor het gebied rondom het voormalige stadhuis, inclusief de woningen aan de Hegstraat en Hogesteenweg, is een herontwikkeling voorzien. Tot het moment van herontwikkeling wordt het gebied in stand gehouden zoals het nu is. Daarom is voor de periode tot de herontwikkeling een invulling gezocht voor het voormalig stadhuis. Er is een overeenkomst met Cwartier gesloten waarin het beheer en de exploitatie en de bijbehorende geldstroom is vastgelegd. In het gebouw heeft asbestsanering plaatsgevonden.

*Uitgaven van het object*

| | Uitgavengroep | Bedrag |
|---|---|---|
| Voormalig Stadhuis | Eigenaarslasten | 192.206 |
| | Eigenaarsonderhoud | 4.051 |
| | Exploitatiekosten | 2.540 |
| | Gebruikersonderhoud | 20.605 |
| | Overige uitgaven | 3.019 |
| | Huur betaald | 12.100 |
| **Uitgaven 2021** | | **234.522** |

*Balanspositie van het object*

| | Bedrag | |
|---|---|---|
| Boekwaarde per 31-12-2021 | € 612.287,- | |

*Wat willen we bereiken*

In 2021 is begonnen met de opstart van het project betreffende de gebiedsontwikkeling van het Beekstraatkwartier. Naar verwachting zal de daadwerkelijke invulling van het gebied nog een aantal jaren op zich laten wachten. In 2025 eindigt de huidige overeenkomst die met Cwartier is gesloten aangaande het gebouw voormalige stadhuis. Dan moet er ook duidelijkheid zijn over de gebiedsinvulling.

*Risico's*

Het voormalige stadhuis heeft een goede invulling gekregen. Het gebouw geeft invulling aan de behoefte van (startende) ondernemers om geen langdurige huurovereenkomsten te hoeven aangaan. Hoewel de tijdelijkheid van het gebruik steeds duidelijk gecommuniceerd is kan er in de maatschappelijke beleving toch een opinie ontstaan waarbij de gemeente een alternatief wordt gevraagd voor de huidige functie van het voormalig stadhuis. Momenteel is er voldoende leegstand in de binnenstad waar ondernemers naar kunnen uitwijken. Dat biedt ook kansen voor pandeigenaren. In, op en aan het gebouw is nog veel asbest aanwezig.

## 5.7. Bibliocenter, Streekomroep en Gemeente archief

Bibliocenter en Streekomroep

De bibliotheek, lokale omroep WeertFM en het gemeentearchief hebben gezamenlijk onderdak in de accommodatie aan de Wilhelminasingel 252. De accommodatie vraagt nog weinig actief onderhoud.

*Uitgaven van het object*

| | Uitgavengroep | Bedrag |
|---|---|---|
| Bibliotheek, Streekomroep en Gemeente archief | Eigenaarslasten | 108.497 |
| | Eigenaarsonderhoud | 1.649 |
| | Exploitatiekosten | -3.606 |
| | Gebruikersonderhoud | 5.432 |
| | Overige uitgaven | 1.206 |
| | Huur ontvangen | -183.781 |
| **Uitgaven 2021** | | **-70.602** |

Het positief resultaat op het gebouw is een positief resultaat voor vastgoed. Het Bibliocenter en de streekomroep zijn gesubsidieerde organisaties. Deze organisaties krijgen ook subsidie op de huur.

*Balanspositie van het object*

| | Bedrag | Toelichting |
|---|---|---|
| Boekwaarde per 31-12-2021 | € 105.488,- | |

*Wat willen we bereiken*

Er zijn geen grote onderhoudswerkzaamheden voor deze accommodatie gepland in het komende jaar. Het vraagstuk rondom verduurzaming speelt ook niet. Er zijn geen natuurlijke onderhoudsmomenten op korte termijn. De accommodatie kent een goede isolatiewaarde.

## 5.8. Museum

Visualisatie buitenkant museum na renovatie

Het museum heeft in 2020-2021 een grootschalige renovatie en uitbreiding ondergaan.
De werkzaamheden zijn nagenoeg afgerond. Vanuit de beschikbare middelen voor verduurzaming is een bijdrage gedaan ten behoeve van de zonnepanelen van € 34.000,-.
De middelen die in het meerjarig onderhoudsplan gemeentelijk vastgoed 2021 – 2025 gereserveerd waren ten behoeve van het eigenaarsonderhoud zijn ingebracht in het project ter dekking van de stichtingskosten. Het gaat hier om een bedrag van € 106.770,- (€ 44.000,- plus aanvulling € 62.770,-).

| | Uitgavengroep | Bedrag |
|---|---|---|
| Museum | Eigenaarslasten | 99.117 |
| | Eigenaarsonderhoud | 21.377 |
| | Exploitatiekosten | -8.061 |
| | Gebruikersonderhoud | 2.686 |
| **Uitgaven 2021** | | **115.119** |

*Balanspositie van het object*

| | Bedrag | |
|---|---|---|
| Boekwaarde per 31-12-2021 | € 3.563.953,- | |

*Wat willen we bereiken*
Bij de oplevering van het gebouw na renovatie en uitbreiding dient er nog een MJOP te worden aangeleverd. Dit MJOP zal worden opgenomen in het MJOP gemeentelijk vastgoed en bezittingen 2021 - 2025 en als basis dienen voor het uit te voeren onderhoud. Dit moet nog worden uitgevoerd. Zodra deze beschikbaar is kan worden vastgesteld of een aanvullende storting in de onderhoudsreserve gevraagd dient te worden.

*Risico's*
Voor vastgoed is er beperkt risico. De exploitatie van het museum heeft geen invloed op de budgetten van vastgoed.

## 5.9. Stadhuis en Gemeentewerf

**Stadhuis:**

Gemeentehuis

Het stadhuis voorziet in werkplekken en vergaderfaciliteiten voor raadsleden, college en ambtenaren. Het stadhuis is in 2014 opgeleverd en in gebruik genomen en is daarmee vrij nieuw.

*Uitgaven van het object*

| | Uitgavengroep | Bedrag |
|---|---|---|
| Gemeentehuis | Eigenaarslasten | 632.785 |
| | Eigenaarsonderhoud | 37.769 |
| | Exploitatiekosten | -4.574 |
| | Gebruikersonderhoud | 426.409 |
| **Uitgaven 2021** | | **1.092.390** |

Voor de onderhoudsperiode 2021 – 2025 staat het nodige onderhoud op de planning. Dit onderhoud wordt echter op de gebruikelijke manier in het MJOP gemeentelijk vastgoed en bezittingen 2021 – 2025 opgenomen.

*Balanspositie van het object*

| | Bedrag | Toelichting |
|---|---|---|
| Boekwaarde per 31-12-2021 | € 22.102.345,- | |

*Wat willen we bereiken*

In het beheer en onderhoud van het gemeentehuis is onderscheid gemaakt in eigenaarsonderhoud (vastgoed) en gebruikersonderhoud (facilitair). De praktijk heeft geleerd dat er een grijs gebied is waardoor noodzakelijke budgetten niet waren opgenomen in de gemeentelijke begroting. Hierover zijn afspraken gemaakt betreffende de verantwoordelijkheden in het beheer en de exploitatie van het gemeentehuis. Op basis van deze afspraken wordt gewerkt. In 2021 is de volledige onderhoudsbegroting, dus eigenaarsdeel en gebruikersdeel in het MJOP gemeentelijk vastgoed en bezittingen 2021 – 2025 opgenomen. Hierdoor zijn voor alle werkzaamheden ook budgetten beschikbaar.

*Risico's*

- De werkplekken van het gemeentehuis zijn ingericht als flexplekken. Er is sprake van kantoortuinen en een aantal concentratiewerkplekken. Voor leidinggevenden is een beperkt aantal afgesloten kantoorruimtes gerealiseerd. De afgelopen jaren is het aantal ambtenaren toegenomen. Hierdoor is het aantal beschikbare werkplekken op drukke dagen in de week onvoldoende. Er zijn oplossingen ingericht voor hybride werken. In het gebruik hiervan worden naar aanvullende oplossingen gezocht voor stilte plekken en overleg mogelijkheden.
- Naast het herinrichten van werkplekken is er een project opgestart om gerichte verbeteringen aan de werkplekken zelf te realiseren. Er is een werkgroep die belast is met het inventariseren van de noodzakelijke aanpassingen aan de huidige kantooromgeving.

In 2021 is als gevolg van de coronacrisis ook een actief beleid gevoerd op thuis werken door ambtenaren en bestuur.

**Gemeentewerf:**

De gemeentewerf is de plaats van waaruit gemeentelijke afvalstromen worden verzameld en verwerkt en de buitendienst van het beheer van het openbaar gebied is gehuisvest.
Deze taak voor wat betreft de verzameling en verwerking van de afvalstromen is uitbesteed aan Renewi. Afspraken hierover zijn vastgelegd in een concessieovereenkomst. Onderdeel van de afspraken die gemaakt zijn met Renewi is het gebruik van de accommodatie op de gemeentewerf. Renewi mag om niet gebruik maken van de huisvestingsfaciliteiten die op de gemeentewerf aanwezig zijn. Het gaat hierbij onder andere om kantoorwerkplekken, magazijn en loods ten behoeve van groter materieel. Daarnaast zijn er ook werkplekken voorzien voor buitendienstmedewerkers in dienst van de gemeente.

*Uitgaven van het object*

| | Uitgavengroep | Bedrag |
|---|---|---|
| Gemeentewerf | Eigenaarslasten | 118.954 |
| | Eigenaarsonderhoud | 27.063 |
| | Exploitatiekosten | -5.299 |
| | Gebruikersonderhoud | 35.381 |
| **Uitgaven 2021** | | **176.100** |

*Balanspositie van het object*

| | Bedrag |
|---|---|
| Boekwaarde per 31-12-2021 | € 3.438.598,- |

*Wat willen we bereiken*

In de concessieovereenkomst met Renewi is opgenomen dat er gebruik mag worden gemaakt van de accommodatie. Het gebruikersonderhoud aan de binnenkant van de specifiek voor Renewi bestemde gebouwdelen is voor rekening van Renewi.
Er zijn ook werkplekken voor ambtenaren in dienst van de gemeente Weert in de accommodatie en een aantal ruimten voor gezamenlijk gebruik. Voor het gebruikersonderhoud van deze ruimten is de gemeente verantwoordelijk.
In het beheer en onderhoud van de gemeentewerf is onderscheid gemaakt in eigenaarsonderhoud (vastgoed) en gebruikersonderhoud (facilitair). De praktijk heeft geleerd dat er een grijs gebied is waardoor noodzakelijke budgetten niet waren opgenomen in de gemeentelijke begroting.
Afspraken zijn gemaakt betreffende de verantwoordelijkheden in het beheer en de exploitatie van de gemeentewerf. In 2021 is de volledige onderhoudsbegroting, dus het eigenaarsdeel en het gebruikersdeel in het MJOP gemeentelijk vastgoed en bezittingen 2021 – 2025 opgenomen. Hierdoor zijn voor alle werkzaamheden ook budgetten beschikbaar.

*Risico's*

Voor vastgoed is er beperkt risico. De exploitatie van de gemeente werf heeft geen invloed budgetten van vastgoed.

# 6. Overige groepen

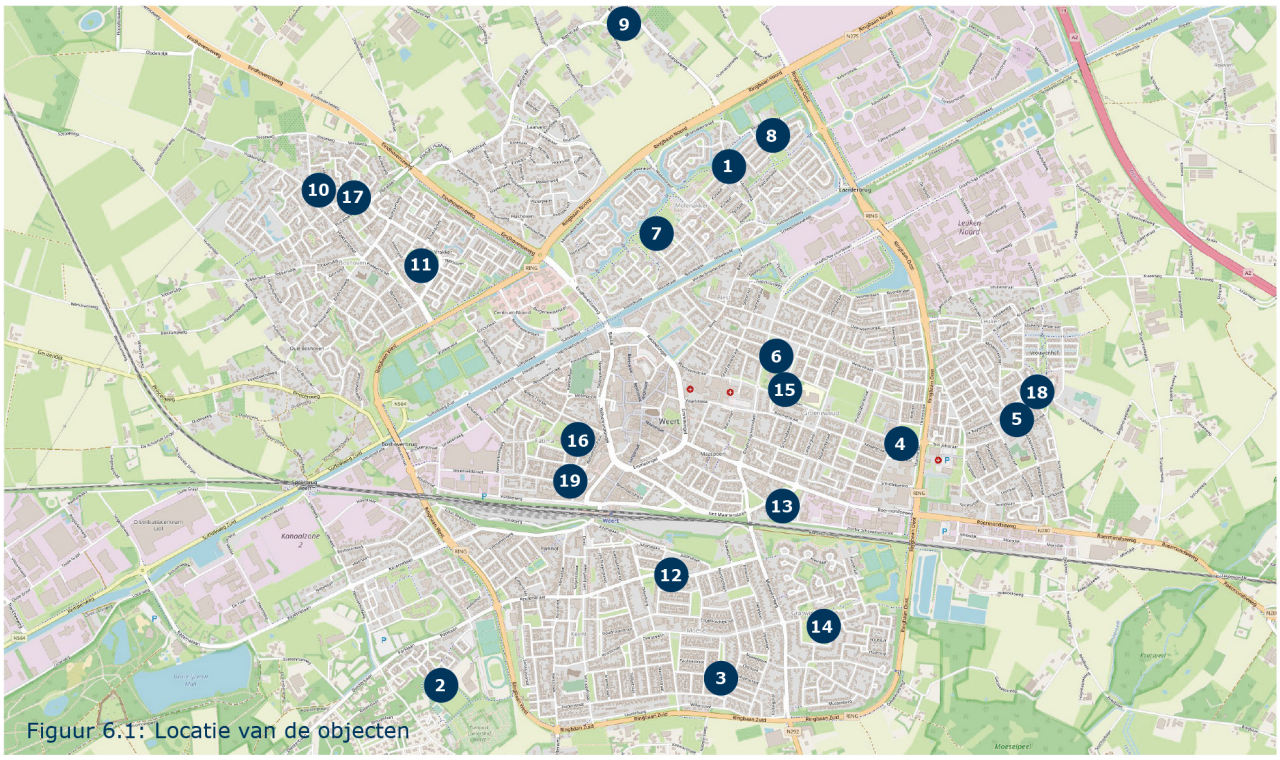
## 6.1. Onderwijs en Kinderopvang

Voor wat betreft onderwijshuisvesting heeft de gemeente wettelijke verplichtingen. Deze verplichtingen zijn vastgelegd in de Wet Primair Onderwijs (WPO), Wet op de expertisecentra (WEC) en Wet Voortgezet Onderwijs (WVO). Vanuit deze wetgeving is ook de financiering van de instandhouding van de onderwijshuisvesting geregeld. Kortweg komt het erop neer dat de gemeente alleen verantwoordelijk is voor de vervanging. De schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor onderhoud en de in stand houding van de gebouwen. Hiervoor ontvangt het schoolbestuur een bekostiging van het Rijk. Als gemeente blijven we eigenaar van de schoolgebouwen. Wanneer de gebouwen niet meer voor onderwijsdoeleinden worden gebruikt dan komen zij terug naar de gemeente, nadat deze formeel aan de onderwijsbestemming zijn onttrokken.

In een groot deel van de onderwijsgebouwen voor primair onderwijs (basisscholen) in de gemeente Weert is ook kinderopvang en/of buitenschoolse opvang gehuisvest. Op deze voorziening zijn de WPO, WEC en de WVO niet van toepassing.

Vanwege het medegebruik door kinderopvangorganisaties en het uiteindelijke eigendom is ervoor gekozen om de schoolgebouwen onderdeel te laten zijn van de vastgoedportefeuille. Uitgaven betreffende de onderwijsgebouwen die wettelijk voor rekening komen van de gemeente worden verwerkt in de exploitatie van vastgoed maar wordt resultaat neutraal met de reserve onderwijshuisvesting verrekend.

Voor de gebouwdelen waarin kinderopvang zit, geldt dat de uitgaven en de inkomsten verwerkt worden in de exploitatie van vastgoed.



Figuur 6.1: Locatie van de objecten

Figuur 6.2: Locatie van de objecten in de kernen

*Uitgaven van het object*

| | Totaal |
|---|---|
| Kinderopvang Maaslandlaan 1a | 19.613 |
| Kinderopvang Parklaan 24 | -16.731 |
| Kinderopvang Stadhouderslaan 21 | -55.526 |

*Balanspositie van het object*
Deze objecten hebben geen boekwaarden.

Omdat de uitgaven voor de onderwijsgebouwen geen invloed hebben op de exploitatie van vastgoed, wordt in deze rapportage volstaan met de weergave van de uitgaven en inkomsten van de kinderopvanglocaties waar we als gemeente een huurovereenkomst mee hebben.
De opvanglocaties zijn onderdeel van het schoolgebouw. In 2016 is de wetgeving gewijzigd en zijn er nieuwe afspraken gemaakt betreffende de verantwoordelijkheid van het buitenonderhoud van de schoolgebouwen. De schoolbesturen zijn vanaf dat jaar verantwoordelijk voor het onderhoud en de in stand houding van het hele gebouw. Hiervoor krijgen zij bekostiging van het rijk op basis van normvergoedingen. Met de schoolbesturen is afgesproken dat de gemeente de normvergoeding voor de kinderopvangmeters aan het schoolbestuur betaalt. De bedragen worden jaarlijks geïndexeerd. Het schoolbestuur verzorgt het onderhoud.

*Wat willen we bereiken*
Vastgoed is niet verantwoordelijk voor de onderwijshuisvesting of het beleid dat hierop betrekking heeft. Als vastgoed zullen we meedenken in het geval gebouwen leeg komen te staan of voor nieuwbouw in aanmerking komen.

*Risico's*
Voor vastgoed zijn de risico's met betrekking tot deze gebouwen zeer beperkt.
Wanneer een schoolgebouw onttrokken wordt aan onderwijs, dan komt de verantwoordelijkheid voor het gebouw bij vastgoed te liggen. Dit zijn geen ontwikkelingen die ons plotseling overkomen en er kan dus voldoende tijdig op worden geanticipeerd.

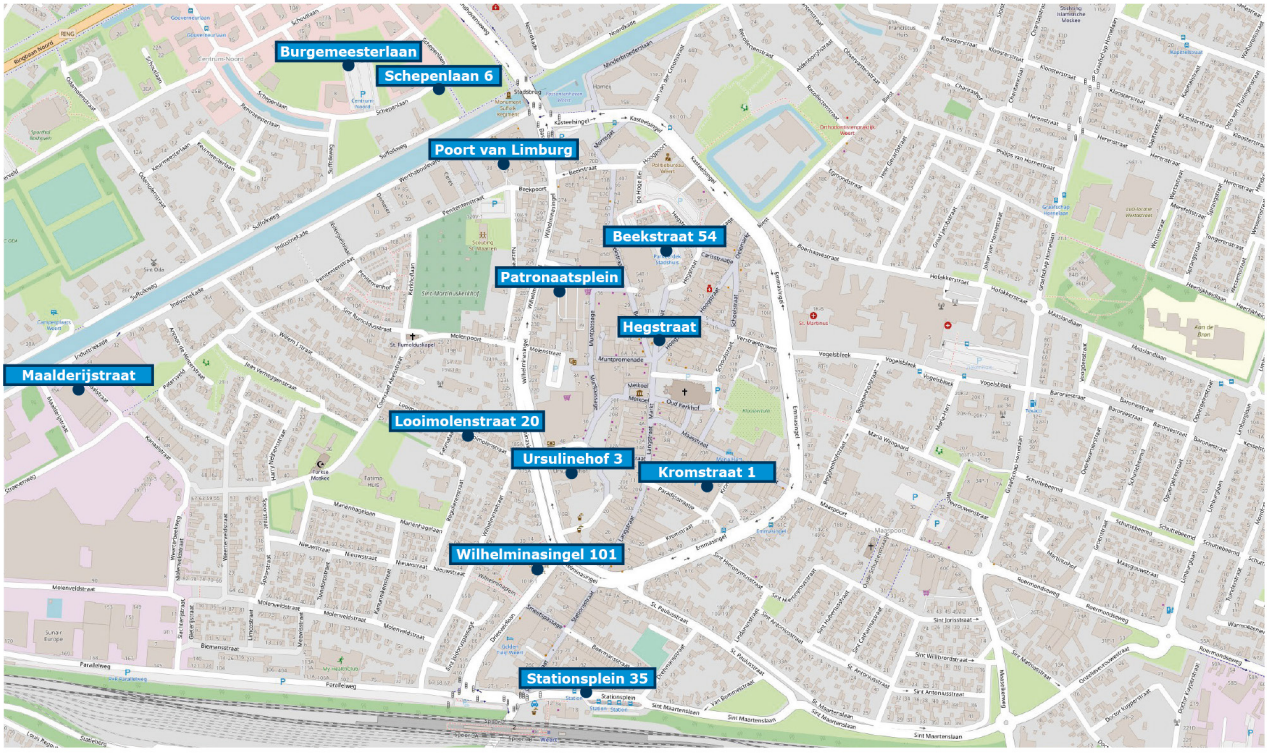
*Balanspositie van de schoolgebouwen*

| | Boekwaarde per 31-12-2021 | Toelichting | Object nummer op figuur 6.1 en 6.2 |
|---|---|---|---|
| Aldenheerd 10 | € 1.282.929 | | 6.1 object 9 |
| Anjelierstraat 9 | € - | School | 6.1 object 10 |
| Anjelierstraat 9 | € - | Kinderopvang | 6.1 object 10 |
| Annendaal 10 | € - | 3Hoven | 6.1 object 11 |
| Beatrixlaan 1 | € 4.788.216 | Nu KEC | 6.1 object 12 |
| Beatrixlaan 3 | € 1.471.944 | KEC (Palet, Widddonck. | 6.1 object 12 |
| Bertiliastraat 1 | € 1.099.293 | School | 6.2 object 4 |
| Bertiliastraat 1 | € - | Kinderopvang | 6.2 object 4 |
| Dr. Kuyperstraat 10 | € - | | 6.1 object 13 |
| Graswinkellaan 7 | € 1.314.788 | School | 6.1 object 14 |
| Graswinkellaan 7 | € 64.751 | Kinderopvang | 6.1 object 14 |
| Herenvennenweg 2 | € 700.000 | | 6.2 object 2 |
| Maaslandlaan 1-3 | € 3.158.448 | | 6.1 object 15 |
| Mariënhagelaan 2 | € 26.667 | | 6.1 object 16 |
| Meidoornstraat 2 | € 618.211 | | 6.1 object 17 |
| Middelstestraat 77 | € - | | 6.1 object 18 |
| Molenakkerdreef 103 | € 249.000 | | 6.1 object 8 |
| Nieuwstraat 11 | € 71.396 | Kindercrèche Fatima | 6.1 object 19 |
| Oude Laarderweg 15 | € 2.276.150 | | 6.1 object 1 |
| Parklaan 1a | € 7.572.893 | | 6.1 object 2 |
| Parklaan 24 | € 2.411.831 | BBS en OBS samen | 6.1 object 2 |
| St. Barbaraplein 2a | € 1.194.933 | | 6.2 object 1 |
| Stadhouderslaan 21 | € 2.677.752 | | 6.1 object 3 |
| Thornstraat 7 | € 2.382.464 | | 6.1 object 4 |
| Voorstestraat 48 | € 2.849.251 | | 6.1 object 5 |
| Wertastraat 1 | € 2.086.267 | | 6.1 object 6 |
| Wiekendreef 101 | € 948.931 | | 6.1 object 7 |

## 6.2. Parkeergarages

Zicht op achterkant Ursulinengarage

De parkeergarages zijn voor het onderhoud opgenomen in het MJOP gemeentelijk vastgoed 2021 - 2025. Hierin zijn ook de budgetten voor het "gebruikersonderhoud" en het onderhoud aan de parkeervoorzieningen toegevoegd.
Bij de Ursulinegarage is het groot onderhoud in volle gang om de scheurvorming op te lossen die het gevolg is van de constructie en kan leiden tot betonrot. De raad heeft hiervoor een krediet beschikbaar gesteld. De werkzaamheden zullen in 2022 worden afgerond.



*Uitgaven van het object*

| | Totaal |
|---|---|
| Parkeergarage Beekpoort | 128.892 |
| Parkeergarage Centrum garage | 414.822 |
| Parkeergarage Centrum Kromstraat | 52.796 |
| Parkeergarage Muntgarage, Beekstraat | 7.447 |
| Parkeergarage Stationsplein | 261.425 |
| Parkeergarage Ursulinen | 1.315.441 |

*Balanspositie van de parkeergarages*

| Parkeergarage | Bedrag | Toelichting |
|---|---|---|
| Muntgarage, Beekstraat | € - | Boekwaarde per 31-12-2021 |
| Stationsplein | €1.329.961,- | Boekwaarde per 31-12-2021 |
| Ursulinen | €2.106.379,- | Boekwaarde per 31-12-2021 |
| Centrum garage | € 8.959.224,- | Boekwaarde per 31-12-2021 |
| Kromstraat | € 621.385,- | Boekwaarde per 31-12-2021 |
| Beekpoort (PvL) | € 1.844.489,- | Boekwaarde per 31-12-2021 |

*Wat willen we bereiken*

- Kwalitatief goed onderhoud en instandhouding van de parkeervoorzieningen binnen Weert.
- In het meerjarig onderhoudsplan gemeentelijk vastgoed en bezittingen 2021 – 2025 is een bedrag van € 107.221,- opgenomen voor de noodzakelijke onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan de Ursuline garage. In 2021 is hiervan reeds een deel ingezet voor de uitvoering van de werkzaamheden. In 2022 worden de werkzaamheden voortgezet en afgerond.

*Risico's*

Voor vastgoed spelen er geen bijzondere risico's met betrekking tot de parkeervoorzieningen. Voor de parkeergarages waar hoge onderhoudsuitgaven verwacht worden, zijn voldoende middelen aangevraagd. Afdeling OG heeft beheer in haar takenpakket.

## 6.3. Monumenten

Sint Rumolduskapel

Kleipijpoven

In de gemeentelijke vastgoedportefeuille zitten ook monumenten. De grootste twee groepen betreffen de kapellen en de molens. Daarnaast is er nog een aantal bouwwerken met een monumentale status. Daar waar mogelijk wordt voor het onderhoud bekeken of er subsidies kunnen worden aangevraagd. Ook het gebouw waarin het gemeentelijk museum gehuisvest is, kent een monumentale status. Dit gebouw is echter bij de specifieke objecten benoemd en beschreven.
Voor de molens wordt jaarlijks de SIM (subsidie instandhouding monumenten) subsidie aangevraagd ten behoeve van het onderhoud en de exploitatie van molens kapellen.

*Uitgaven van het object*

| | Totaal |
|---|---|
| Monument De Nijverheid molen, Veldstraat | 20.584 |
| Monument Heemkundegebouw Molenweg | 2.666 |
| Monument Kapel Altweerterkapelstraat | 4.483 |
| Monument Kapel Maria Ursulinen | 172 |
| Monument Kapel St. Rumoldus | 1.788 |
| Monument Kleipijpenoven, Wiekendreef | 214 |
| Monument Klokkenuurwerk Julianastraat | 219 |
| Monument Klokkenuurwerk Oude Markt | 166 |
| Monument Poort Maasstraat | - |
| Monument St. Anna molen Keenterstraat | 11.977 |
| Monument St. Anna molen, Tungelroy | 38.110 |
| Monument St. Jan molen, Molenweg | 44.677 |

*Balanspositie monumenten met een boekwaarde*

| Object | Bedrag | Boekwaarde |
|---|---|---|
| St. Annamolen Keenterstraat | € 3.319,- | 31-12-2021 |

Niet alle monumenten hebben een boekwaarde.

*Wat willen we bereiken*
In stand houden van de monumenten. Dit doen we door het onderhoud van deze monumenten mee te nemen in het MJOP gemeentelijk vastgoed en bezittingen. Voor de molens wordt uitgegaan van een Periodiek Instandhoudingsplan, een onderhoudsplan speciaal voor molens.

*Risico's*
Wanneer er schade ontstaat aan een monument als gevolg van onverwachte omstandigheden dan zijn de uitgaven voor herstel vaak groot. Hiermee wordt geen rekening gehouden in de budgetten.

## 6.4. Erfpacht en Verspreid bezit

In de gemeentelijke vastgoedportefeuille zitten ook stukken grond in erfpacht, restant bouwkavels, restant bedrijfskavels en stukken grond niet zijnde openbaar gebied. Het bezit is in kaart gebracht. In samenwerking met ECGEO wordt dit bezit apart zichtbaar gemaakt in een te raadplegen database. Het project is in volle gang en wordt wijkgericht aangepakt.

De registratie van inkomsten en uitgaven van dit bezit wordt niet apart administratief verwerkt. Een financieel inzicht in dit bezit beperkt zich dan ook tot totalen. Daar waar administratief al een splitsing heeft plaatsgevonden is dat in onderstaand overzicht weergegeven. In het overzicht is te zien dat van een aantal erfpachten de datum is verlopen. Deze worden stilzwijgend verlengd. Indien de gemeente wenst om deze erfpachten alsnog te willen beëindigen is de opzegtermijn die in de erfpachtovereenkomst is opgenomen van toepassing en dient de erfpachter hiervan tijdig in kennis gesteld te worden. Indien we wensen te verlengen zal er een nieuwe overeenkomst opgesteld moeten worden en deze aan de huidige tijd worden aangepast. Dit zal in 2022 worden opgestart.

*Overzicht erfpacht overeenkomsten:*

| Locatieadres | Huur | Ingangsdatum | Einddatum |
|---|---|---|---|
| Geurtsvenweg/erfpacht | 5.217,00 | 02-07-2018 | 10-06-2054 |
| Geurtsvenweg 8/erfpacht | 3.530,80 | 27-09-2018 | 27-09-2033 |
| Geurtsvenweg/erfpacht | 9.149,40 | 10-06-2004 | 02-07-2018 |
| Altweerterkapelstraat/erfpacht | 847,5 | 01-02-1977 | 01-02-2037 |
| Penitentenstraat/erfpacht | 876 | 12-03-2020 | 11-03-2045 |
| Noorderlaan 7/erfpacht | 22,69 | 03-09-1984 | 03-09-2024 |
| Nazarethsteeg/erfpacht | 25 | 25-04-1988 | 27-11-2041 |
| Fuutstraat 6/Erfpacht | 22,69 | 03-05-1988 | 03-05-2028 |
| Odamolenstraat 15/erfpacht | 22,69 | 30-03-1993 | 30-03-2043 |
| Pijlstraatje 2/erfpacht | 22,69 | 30-05-1994 | 30-05-2024 |
| Vrakkerveld 4/erfpacht | 50 | 13-12-2010 | 13-12-2040 |
| Kemperveldweg (erfpacht) | 22,69 | 18-04-2013 | 31-12-2031 |
| Fuutstraat 10/erfpacht | 141,2 | 30-12-1986 | 30-12-2026 |
| Burg. Smeijersweg 2a (erfpacht) | 50 | 04-02-2015 | 04-02-2045 |
| Burg. Smeyersweg 4/erfpacht | 22,69 | 29-12-1997 | 29-12-2027 |
| Kazernelaan 113/Erfpacht | 363,02 | 18-12-1990 | 18-12-2020 |
| Oudetrambaan/efpacht | 22,69 | 01-04-2000 | 01-04-2030 |
| Kazernelaan 113a/erfpacht | 25 | 21-08-2003 | 21-08-2033 |
| Vrakkerveld 2B/erfpacht | 22,69 | 01-11-1992 | 01-11-2022 |
| Kazernelaan/Erfpacht | 22,69 | 02-06-1994 | 02-06-2024 |
| Kemperveldweg (erfpacht) | 22,69 | 18-04-2003 | 31-12-2028 |
| Tuurkesweg (erfpacht) | 3.966,04 | 11-05-2001 | 11-05-2031 |
| Klein Leuken/erfpacht | 22,69 | 12-06-1981 | 12-06-2021 |
| Kemperveldweg 31/erfpacht | 22,69 | 18-04-2003 | 12-03-2027 |
| Koekoeksweg 4/erfpacht | 22,69 | 16-10-1995 | 16-10-2025 |
| Kaaskampweg 5/erfpacht | 50 | 19-12-2008 | 19-12-2038 |
| Bregterweg 4/erfpacht | 451,22 | 01-06-1980 | 01-06-2020 |
| Ringbaan Oost/erfpacht | 44,39 | 10-07-1997 | 10-07-2022 |

| Locatieadres | Huur | Ingangsdatum | Einddatum |
|---|---|---|---|
| Graafschap Hornelaan (erfpacht) | 5.051,58 | 05-04-2019 | 05-04-2049 |
| Graafschap Hornelaan (erfpacht) | 4.058,40 | 10-04-2019 | 10-04-2049 |
| Oude Graaf (erfpacht) | 37.557,97 | 29-05-2019 | 27-05-2049 |
| Bocholterweg (erfpacht) | 4.000,00 | 01-02-2019 | 01-02-2034 |
| Boshoverweg /erfpacht | 2.274,40 | 05-07-2019 | 05-07-2029 |
| Bocholterweg 89/erfpacht | 22,69 | 02-12-1987 | 02-12-2027 |
| Eutropiastraat 1/erfpacht | 50 | 01-01-1978 | 01-01-2018 |
| Nabij Eutropiastraat 1 (erfpacht) | 22,69 | 25-11-1986 | 25-11-2026 |
| Fuutstraat 4/erfpacht | 50 | 13-05-2008 | 19-02-2031 |
| Kaaskampweg 4/erfpacht | 50 | 19-06-2019 | 19-06-2048 |
| Kemperveldweg 61/erfpacht | 124 | 01-05-1976 | 01-05-2026 |
| Limburglaan/erfpacht | 22,69 | 01-01-2013 | 01-01-2023 |
| Molenakkerdreef/erfpacht | 50 | 13-11-2015 | 13-11-2045 |
| Parlaan 1/Erfpacht | 50 | 28-10-2011 | 28-10-2041 |
| Bocholterweg/erfpacht | 50 | 01-01-1978 | 19-02-2031 |
| Parklaan 1C/erfpacht | 22,69 | 27-12-2010 | 27-12-2060 |
| Vrakkerveld 5/Erfpacht | 22,69 | 01-11-1977 | 01-11-2017 |
| Vrakkerveld 7/erfpacht | 22,69 | 08-07-1982 | 08-07-2022 |
| Vrakkerveld 9/ erfpacht | 22,69 | 29-09-1995 | 29-09-2025 |
| Dr.Schaepmanstraat/gebruiksrecht | 62.000,04 | 01-03-2011 | 31-12-2017 |
| Molenakkerdreef 101/erfpacht | 22,69 | 01-07-1980 | 13-11-2015 |
| Sportstraat/Erfpacht | 8.216,00 | 01-11-2001 | 01-05-2041 |
| Kaaskampweg 7/erfpacht | 50 | 03-06-2008 | 03-06-2058 |
| Nelissenhofweg/erfpacht | 3.526,00 | 01-03-2018 | 29-02-2024 |
| Peelterbaan/erfpacht | 13.027,54 | 22-11-2019 | 16-12-2050 |
| Bocholterweg/erfpacht | 4.000,00 | 01-10-2021 | 01-10-2041 |
| Burgemeesterlaan/erfpacht | 6.715,29 | 17-06-2020 | 17-06-2030 |

*Kosten en balanspositie*

| Locatie | Totaal | Boekwaarde per 31-12-2021 |
|---|---|---|
| Overig verspreid bezit | 48 | 91.956 |
| Verspreid bezit Begraafplaats Molenpoort | 1.714 | 154.381 |
| Verspreid bezit Bies (scheimans stadspark) | 476.566 | 958.401 |
| Verspreid bezit Bouwkavels Coolenstraat | 2.082 | 297.460 |
| Verspreid bezit Dr. Schaepmanstraat | 16.525 | 749.863 |
| Verspreid bezit Hertenkamp | 4.037 | 19.608 |
| Verspreid bezit Kadaverhuisje | 128 | - |
| Verspreid bezit Kampershoek | 154.537 | - |
| Verspreid bezit Kempen | -154.535 | 3.315.581 |
| Verspreid bezit Kempenweg | -49.994 | - |
| Verspreid bezit Klimbos | -1.144 | - |
| Verspreid bezit Lamershof | -15.047 | - |

*Wat willen we bereiken*

In 2022 wordt verder gewerkt aan volledig inzicht en aanpak van het verspreid bezit van gronden. Het inzicht geeft ook beeld op welke wijze dit verspreid bezit kan worden ingezet voor verduurzaming, klimaatadaptatie, stadsecologie of anders, en/of voor verkoop in aanmerking komt.

*Risico's*

Voor vastgoed spelen er geen bijzondere risico's met betrekking tot verspreid grondbezit. Erfpachtovereenkomsten die de contractuele datum zijn gepasseerd zullen in overleg met erfpachtnemer naar de huidige standaarden ingericht dienen te worden. Bij eventuele opzeggingen zal in de vigerende overeenkomst de opgenomen opzeg termijn in acht genomen dienen te worden.

## 6.5. Woningen en standplaatsen

**Woningen:**

De verhuur van woningen behoort niet tot de kerntaak van de gemeente. Het beleid is er dan ook op gericht om deze vastgoedobjecten af te stoten. Er zijn een aantal objecten die om strategische redenen in bezit wordt gehouden. Het gaat hier om de woningen aan de Hogesteenweg en Hegstraat. Deze woningen zijn onderdeel van het Beekstraatkwartier. Voor dit gebied is een project opgestart voor een gebiedsontwikkeling.

Sint Sebastiaanskapelstraat 38

De woningen aan de St. Sebastiaankapelstraat behoren tot een grondexploitatie van Kampershoek 2.0. De toekomstige bestemming van deze woningen, sloop, zal in het kader van de ontwikkeling van de grondexploitatie worden meegenomen. Vanuit vastgoed worden de woningen onderhouden en verhuurd. In de huurovereenkomsten wordt uitgegaan van tijdelijke huur en zijn in 2021 afgelopen en niet meer verlengd. Het zogenaamde overgangsrecht is hier van toepassing. Dit geeft meer ruimte voor de uitvoering van toekomstige ontwikkelingen van het gebied.

*Uitgaven en inkomsten*

| Object | Totaal |
|---|---|
| Woning Hegstraat | 14.848 |
| Woning Hogesteenweg | 826 |
| Woning St. Sebastiaankapelstraat | 0 |

Het eigenaarsonderhoud wordt doorbelast in de huur. Tegelijkertijd wordt er binnen de gemeente Weert het eigenaarsonderhoud verwerkt in de onderhoudsplanning. Er wordt niet 'gespaard' voor toekomstig eigenaarsonderhoud. Op basis van een onderhoudsplanning wordt voor de periode van vijf jaar een reserve opgebouwd. Door de afwijkende methodiek van huur berekenen (met een 'spaar' component voor eigenaarsonderhoud) en de verwerking op basis van werkelijke uitgaven kan er in een jaar waarin minder onderhoud is uitgevoerd een vertekend beeld van resultaten ontstaan.

*Balanspositie van het object*

| Object | Boekwaarde per 31-12-2021 |
|---|---|
| hegstraat 3 | 250.629 |
| hegstraat 9 | 234.882 |
| hegstraat 13 | 260.304 |
| hegstraat 15 | 219.307 |
| hegstraat 21 | 252.722 |
| hegstraat 25 | 209.706 |
| hegstraat 27 | 216.953 |
| hegstraat 35 | 238.525 |
| hegstraat 39 | 260.243 |
| hogesteenweg 3 | 245.867 |
| hogesteenweg 5 | 220.077 |
| hogesteenweg 7 | 212.076 |
| hogesteenweg 9 | 221.747 |
| hogesteenweg 11 | 183.239 |
| hogesteenweg 13 | 217.107 |

De hierboven genoemde bedragen betreffen de boekwaarden. In verband met de voorgenomen verkoop is er tevens een voorziening gevormd.

*Wat willen we bereiken*

Voor 2021 zijn verdergaande wijziging van uitgaven en inkomsten met betrekking tot vastgoed uitgewerkt. Deze zullen worden opgenomen in het vastgoedmanagement systeem. In 2021 is deze registratie met de ingang van het nieuw MJOP gemeentelijk vastgoed en bezittingen 2021 - 2025 administratief doorgevoerd. Voor de komende jaren zal in afwachting van plangebieden en ontwikkelingen inzicht verschaft worden hoe de vastgoedeigendommen binnen Weert daarvoor worden ingezet.

*Risico's*

Risico op leegstand. Binnen de vastgoedbudgetten is hiervoor geen risico buffer aanwezig.
De Hegstraat en Hogesteenweg zijn onderdeel van het plangebied Beekstraatkwartier. In afwachting op de ontwikkeling van dit gebied is ervoor gekozen om grotere onderhoudswerkzaamheden aan deze woningen in tijd vooruit te schuiven. Een gebiedsontwikkeling van een strategische plek, midden in de binnenstad, vraagt om een zorgvuldige aanpak. En dat vraagt tijd. Hoe verder de vordering in tijd, hoe lastiger het wordt om de staat van onderhoud op peil te houden, zonder dat hiervoor grote

onderhoudsuitgaven gemaakt moeten worden. Extra complicerende factor is het gegeven dat de gemeente niet van alle woningen het eigendom heeft.

**Standplaatsen:**
In de gemeente Weert zijn verschillende locaties voor standplaatsen en woonwagens.
De standplaatsen en woonwagens aan het Hoverveld liggen op het industrieterrein. Het beleid richt zich op het continueren van de huur aan de bestaande bewoners. Wanneer de huur wordt opgezegd wordt de standplaats niet opnieuw verhuurd. Aan het Savelveld worden alleen standplaatsen verhuurd. Mogelijkheden om de standplaatsen te verkopen zijn in het verleden onderzocht. Dit is niet haalbaar gebleken.
Aan de Eindhovenseweg worden overwinteringsstandplaatsen van kermisexploitanten verhuurd. Vrijkomende standplaatsen worden niet opnieuw verhuurd.

*Uitgaven en inkomsten*

| Object | Totaal |
|---|---|
| Standpl Eindhovenseweg (kermisterrein) | -68 |
| Standpl Hoverveld | -8.861 |
| Standpl Oude Laarderweg | 3.263 |
| Standpl Roeventerpeelweg | 145 |
| Standpl Savelveld | 50.375 |

Voor de standplaatsen Hoverveld hebben werkzaamheden aan de voorzieningengebouwtjes plaats gevonden. Het dak is vernieuwd en er is geschilderd.

De objecten binnen deze groep kennen geen boekwaarde meer

*Wat willen we bereiken*
Bij het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden wordt afstemming gezocht met de betrokken ambtenaren in het kader van het behoefte onderzoek. Hier wordt in beeld gebracht of onderhoud noodzakelijk is en aan welke voorziening de gemeente verantwoordelijkheid moet nemen. Het blijkt dat bewoners zelfstandig bouwwerken hebben toegevoegd, zonder toestemming van de gemeente.

Er is op 3 februari 2021 een principe besluit genomen door de raad over de voorgenomen uitbreiding van 6 woonwagenlocaties met 26 woonwagenstandplaatsen. Hiertoe worden bouwrijpe gronden aan Wonen Limburg verkocht. Te zijner tijd worden hiervoor grondexploitaties geopend.

## 6.6. Commerciële verhuur en Sloopplaatsen

**Commercieel:**
In de gemeentelijke vastgoedportefeuille zitten een aantal objecten die bestemd zijn voor commerciële activiteiten. Hoewel commerciële verhuur niet tot de kerntaken behoort van de gemeente Weert is er voor gekozen om deze objecten in bezit te houden. De strategische ligging in een gebied waarvoor een gebiedsontwikkeling wordt overwogen is dan de aanleiding.

*Uitgaven en inkomsten*

| Object | Totaal |
|---|---|
| Commercieel Beekstraat 50-56-60 | -33.547 |
| Commercieel Dr. Kuiperstraat | -13.246 |
| Commercieel Nassaulaan | -5.546 |

De resultaten op de verhuur worden jaarlijks beïnvloed doordat in de huur een component voor eigenaarsonderhoud verwerkt zit. Binnen de gemeente Weert wordt het eigenaarsonderhoud verwerkt in het MJOP gemeentelijk vastgoed. Binnen gemeenten wordt niet ‘gespaard’ voor toekomstig eigenaarsonderhoud. Op basis van een onderhoudsplanning wordt voor de periode van vijf jaar een reserve opgebouwd. Door de afwijkende methodiek van huur berekenen (met een ‘spaar’ component voor eigenaarsonderhoud) en de verwerking op basis van werkelijke uitgaven kan er in een jaar waarin minder onderhoud is uitgevoerd een vertekend beeld van het resultaat ontstaan.

*Balanspositie van het object*
De objecten in deze groep zijn volledig afgeschreven.

*Wat willen we bereiken*
De panden in de Beekstraat zijn ook in 2021 onderhouden en gericht op de huidige staat van onderhoud te houden. Bij grotere onderhoudsuitgaven wordt in afstemming de afweging gemaakt of de uitgaven in verhouding staan tot de ontwikkeling van het Beekstraatkwartier. De belangen van de ondernemers in relatie tot de uitvoering van hun bedrijfsactiviteiten worden hierin uiteraard meegewogen.
Het gebouw aan de Dr. Kuiperstraat wordt gebruikt door de voedselbank en de sponsorwinkel. De voedselbank en sponsorwinkel hebben een directe subsidierelatie met de gemeente en kunnen daarom ook niet als commerciële huurder worden gezien. Voor 2022 zal vastgoed samen met andere beleidsafdelingen bekijken welke invulling aan het gebied rondom de brandweerkazerne wenselijk is.

**Sloopplaatsen:**
*Uitgaven en inkomsten*

| Object | Totaal |
|---|---|
| Sloopplaats Roeventerpeelweg | -20.121 |

*Risico's*
Door de activiteiten van de sloopplaatsen is de grond vervuild. Wanneer de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd, dan zal sanering van de bodem moeten plaatsvinden. In de huurcontracten is vastgelegd dat de huurder hiervoor verantwoordelijk is.

# Doorkijk Vastgoed 2022

Bovenstaande financiële weergaven zijn verwerkt in de jaarrekening 2021 die in juli 2022 aan de raad zal worden aangeboden. 2021 was een jaar met uitersten van geen gebruik van maatschappelijk vastgoed door de pandemie waardoor er ook vertragingen en uitstel van werkzaamheden hebben plaatsgevonden. De vooruitzichten voor 2022 zien er wat dat betreft voor zowel gebruikers als de bedrijfsvoering van vastgoed rooskleuriger uit.

Het vastgoedregistratiesysteem zal in 2022 operationeel worden. Vanuit dit systeem kunnen we standaard rapportages beschikbaar stellen van de objecten en kunnen waar nodig specifieke rapporten gemaakt worden. Zo zal ook het MPGV met behulp van de rapportagemogelijkheden van het vastgoedregistratiesysteem verder worden geoptimaliseerd en in een nieuw jasje gestoken. Verder zal ook het Makelpunt in 2022 operationeel worden.

De bestuursopdracht “herijking voorzieningenstructuur” zal in 2022 inzicht moeten gaan verschaffen waar onze opgave komt te liggen in het verduurzamen van de gebouwen als energietransitie en aardgas vrij maken van gebouwen. Dit zal nog nodige inventarisatie en afstemming met de raad gaan vragen. We werken hier integraal samen  met OCSW. Voor vastgoed moet dit leiden tot een kernportefeuille aan accommodaties met als insteek het realiseren van een efficiënt gebruik en hoge bezetting. De taakstelling vanaf 2023 van 300.000,- per jaar is aan deze bestuursopdracht gekoppeld.

De voorbereidingen voor aanbesteding van herijking van de MJOP naar een (D)MJOP (Duurzame) worden in 2022 gestart om in 2023 nieuwe DMJOP’s te realiseren die zullen worden opgenomen in het vastgoedregistratietsysteem en gekoppeld worden aan het object.