

De gemeenteraad van Weert

Weert,

14 FEB. 2024

Onderwerp: Motie Evolution RE
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2371274 / 2371276

Beste leden van de raad, Hierbij ontvangt u schriftelijk het antwoord op de Motie vreemd aan de orde van de dag d.d. 20 december 2023 inzake EvolutionRE, welke ter vergadering van de gemeenteraad is ingetrokken en waarover een toezegging is gedaan.

De motie draagt aan het college op om inzichtelijk te maken hetgeen naar verwachting aan exploitatietekort resteert na aankoop van de grond van EvolutionRE en na het ontwikkelen tot bedrijventerrein met bedrijven die daar wel passen of tot woongebied. De portefeuillehouder heeft toegezegd hetgeen ter vergadering door hem is aange dragen op papier aan de raad te doen toekomen.

Woningbouw:

Referentie = Laarveld fase 4 (stand 1-7-2023).

Het aanpassen van het bestemmingsplan kost de nodige tijd (minimaal 1 jaar). Ook geldt voor wonen dat de kwaliteit van de grond hoger dient te zijn. Het ligt in de verwachting dat er een saneringsopgave is om de grond geschikt te maken voor woningbouw.

Uitgaande van een verwerving van 40 miljoen euro bedraagt de jaarlijkse rentelast circa € 450.000.

Uitgaande van een grondverwerving tegen € 300 per m² dan geldt op het totaal van 13 ha. dat we de helft van de grond nodig hebben voor aanleg infra, water, groen, parkeerstroken, etc.

Bij het programma Laarveld 4 (referentie) is ongeveer de helft van het plangebied netto uitgeefbaar. Het totale plangebied bestaat uit uitgeefbaar gebied plus openbare ruimte. De nominale kosten (zonder rente en kostenstijging) bedragen in Laarveld fase 4 circa € 80 per m² plangebied. Dit zijn de nominale kosten voor bouwrijp maken, woonrijp maken, plankosten, VDT (voorbereiding, directie en toezicht) en verkoop en beheer exclusief sloop en saneringskosten. Tezamen met de grondverwervingsprijs van circa € 300 per m²

plangebied resulteert dit in totaal circa € 380 per m² plangebied aan nominale kosten. De nominale opbrengsten (zonder rente en opbrengststijging) bedragen in Laarveld fase 4 circa € 156 per m² plangebied. Het tekort, de totale nominale opbrengsten min de totale nominale kosten bedraagt circa € 224 per m² plangebied. We gaan dus bij een woonbestemming flink uit de pas lopen.

Het nominale verlies woningbouw (zonder rente en zonder kostenstijging en opbrengststijging), vergeleken met cijfers van Laarveld fase 4, zal circa € 29.000.000 exclusief BTW zijn en wanneer dat programma geïntensiveerd wordt (meer uitgeefbaar) dan is het minimale nominale verlies circa € 25.000.000 exclusief BTW.

Met een sterk aangepast woonprogramma (hoogbouw) kan de pijn met circa 4 miljoen euro verzacht. Voorts verwachten we vanuit de omgeving tegenstand bij hoogbouw. Een hoge loods wordt dan ingeruild voor een hoog wooncomplex dat op de achtertuinen van de bezwaarmakers uitkijkt. Woningbouw is nu niet rechtstreeks toegestaan. Er kan dus bezwaar worden gemaakt op een beoogde bestemmingsplanwijziging waardoor voornoemde besparing van 4 miljoen euro illusoir wordt en het tekort 29 miljoen euro blijft.

Kleinschalig bedrijventerrein:

Voor bedrijventerreinen verwachten we een vergelijkbaar scenario. We zouden dan met minder openbaar gebied toekunnen. Echter dit wordt weer teniet gedaan door lagere opbrengsten dan bij woningbouw het geval is.

De range aan verlies bedraagt over de duim 19 miljoen euro. Daar komen bovenop de kosten voor bouwrijp maken, 30% verlies in verband met ruimte voor aanleg van openbare ruimte, plankosten, rentelasten, etc.

Een grove inschatting zal zijn dat hier zich hetzelfde verlies als bij woningbouw, zijnde 29 miljoen euro, zal manifesteren. Ook hier geldt dat met intensivering (grotere kavels, hogere bouwhoogte) het verlies ingedamd kan worden tot 25 miljoen euro.

Extra vraag die ter vergadering is gesteld: over hoeveel jaren mag je de 29 miljoen euro uitsmeren?

Het antwoord luidt: Wanneer een te openen grondexploitatie een tekort kent moet daar direct een voorziening voor worden getroffen. Deze voorziening wordt in eerste instantie gevoed vanuit de risicobuffer bouwgrondexploitaties. Bij de jaarrekening 2022 bedraagt deze buffer € 5,7 miljoen. Wanneer de buffer ontoereikend is moet deze vanuit de algemene dienst worden aangevuld. In de risicobuffer van € 5,7 miljoen is € 0 gelabeld voor deze nog onbekende ontwikkeling, en daarmee dient het verwachte tekort door de algemene dienst in zijn geheel direct bij het openen van de grex te worden betaald.

Met vriendelijke groet,



Selma van Mensvoort
Afdelingshoofd Ruimte & Economie