

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2023-2024



Inhoud

Deel 1	Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2023-2024 (MPG)	
	Managementsamenvatting	5
1.	Inleiding	11
1.1	Status van het MPG	11
1.2	Leeswijzer	12
2	Uitgangspunten grondexploitaties	15
2.1	Grondbeleid in relatie tot het realiseren van bestuurlijke doelen	15
2.2	Grondprijnsbeleid – Grondprijnsbrief 2024	16
2.2.1	Wonen	17
2.2.2	Bedrijventerreinen	17
2.2.3	Overig	18
2.3	Uitgangspunten en parameters	19
2.4	Verslagleggingsregels BBV en invoering Vennootschapsbelasting (VPB)	24
3	Programma en planning: wonen kantoren en bedrijventerreinen	27
3.1	Wonen	27
3.1.1	Algemene beleidsontwikkelingen	27
3.1.2	Prognoses	30
3.1.3.	Planvoorraad 2024	33
3.2	PROGRAMMA EN PLANNING: KANTOREN EN BEDRIJVENTERREINEN	36
3.2.1	Beleidsdoelstellingen bedrijventerreinen (Structuurvisie)	36
3.2.2	Realisatie en behoefteprognoses bedrijventerreinen	36
3.2.3	Programma en planning bedrijventerreinen	36
3.2.4	Kantoren	36
3.2.5	Conclusies: kansen en risico's in de programmering bedrijventerreinen	36
4	Projecten	39
4.1	Laarveld	40
4.2	Beekpoort-Noord	41
4.3	Baetenhof (Tungeler Dorpsstraat)	42
4.4	Sportstraat	43
4.5	Kapelheuvelstraat	44
4.6	Zevensprong	45
4.7	J.W. Frisolaan	46
4.8	Centrum Noord	47
4.9	Uitbreiding De Kempen	48
4.10	Kanaalzone I	49
4.11	Kampershoek 2.0	50
4.12	Leuken-Noord	51
5	Resultaat, meerjarenprognose, opbrengsten en investeringen	53
5.1	Financiële analyse	53
5.2	Boekwaarde	60
5.3	Financiële analyse van de meerjarenprognose	61
5.4	Toekomstige investeringen en opbrengsten	61

6	Risicomanagement, weerstandsvermogen en eindconclusie	65
6.1	Risicobuffer	66
6.2	Toetsing risicoprofiel versus weerstandscapaciteit	67
6.3	Conclusie	67
Bijlage 1: Grondexploitatieberekeningen (zie aparte bijlage. Niet openbaar)*		
Bijlage 2: Grondprijsbrief 2024 (zie aparte bijlage)*		
Bijlage 3: Toelichting ontwikkelingen woningmarkt.		69
Deel 2	Meerjaren Perspectief Vastgoed 2023-2024 (MPV)	
	Inleiding	81
1	Vastgoedportefeuille	83
1.1	Duurzaam	87
1.2	Ontwikkelingen Circulair/Biobased Bouwen	88
1.3	Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP)	88
1.4	Duurzaam meerjareninvesteringsplan (DMJIP)	88
1.5	Vastgoed- en Grondbeleid	88
1.6	Oneigenlijk grondgebruik	89
2	Strategische projecten	91
2.1	Beekstraatkwartier	91
2.2	Poort van Limburg	92
2.3	MFA Weert-Zuid	92
2.4	Open Park Weert	92
2.5	Dr. Schaepmanstraat/Dr. Kuypersstraat	93
2.6	IKC BOSHOVEN	93
2.7	Herijking maatschappelijke voorzieningenstructuur	93
3	Financieel	95
3.1	Verwerven en verkopen	95
3.2	Kostprijs dekkende huur	96
3.3	Energieverbruik	96
3.4	Onderhoud	96
3.5	Vastgoedregistratiesysteem	97

* Bijlage is niet in dit document opgenomen.



Deel 1

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2023-2024



Management-samenvatting

In het Meerjaren Perspectief Grondexploitatie en Vastgoed (MPGV) 2023-2024 deel Grondexploitatie (hierna te noemen MPG), 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 2023 wordt afgesloten met een positief resultaat van € 0,8 miljoen op de grondexploitatie. De boekwaarde van de grondexploitatie per 31 december 2023 bedraagt € 29,0 miljoen. Dit is € 8,8 miljoen hoger dan de boekwaarde van € 20,2 miljoen per 31 december 2022.

De stijging van de boekwaarde wordt veroorzaakt doordat de gerealiseerde investeringen met € 10,5 miljoen hoger zijn dan de gerealiseerde opbrengsten met € 1,8 miljoen in 2023. De grootste investeringsposten zijn woonrijp maken Laarveld fase 3 met € 0,9 miljoen, grondverwerving Laarveld fase 4 met € 6,7 miljoen en grondverwerving Kampershoek 2.0 met € 0,4 miljoen. De grootste opbrengstposten zien we in de verkoop van bouwrijpe grond woningbouw in Laarveld fase 3 met € 0,3 miljoen en voor verkoop bouwrijpe grond bedrijventerreinen in Kampershoek 2.0 met € 0,4 miljoen en Leuken Noord met € 0,9 miljoen.

Per 31-12-2023 zijn de grondexploitatie van Baetenhof, Sportstraat en Kapelheuvelstraat afgesloten met een totaal eindresultaat van respectievelijk € 5,0 ton, € 1,4 ton en € 0,3 ton.

De nagekomen kosten betreffen het saldo van verwachte civiele kosten en gerealiseerde kosten van afgesloten grondexploitaties. In 2023 zijn er op dit onderdeel geen kosten gemaakt.

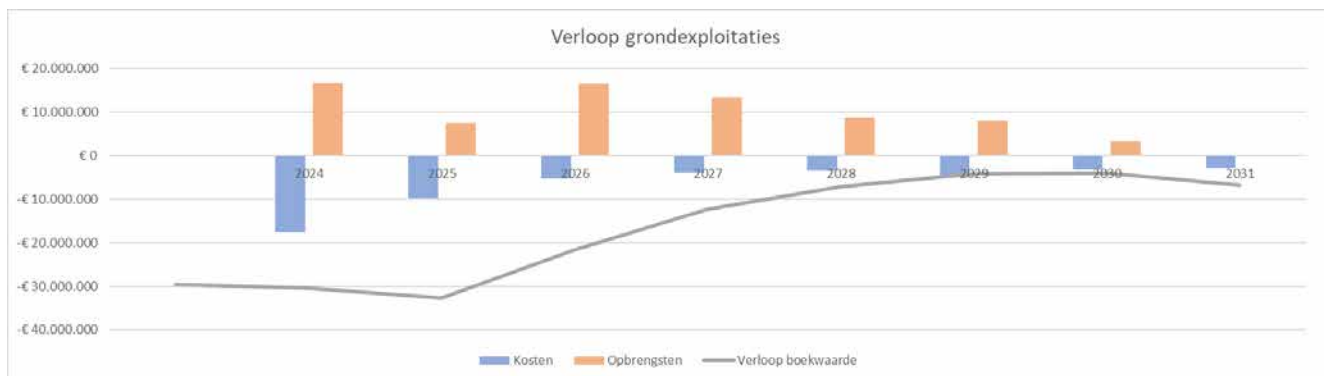
De vrijval van de voorziening voor verliesgevende grondexploitaties bedraagt voor 2023 € 1,8 miljoen. Een toelichting op bovenvermelde resultaten kunt u vinden in hoofdstuk 5 van deze MPG.

De investeringen in 2023 zijn hoger geweest dan de opbrengsten. Hierdoor is de boekwaarde op de projecten per saldo toegenomen met € 8,8 miljoen. Dit komt met name door de investeringen in Laarveld. Per 31 december 2023 bedraagt de boekwaarde € 29,0 miljoen. Dit saldo verandert geleidelijk in een geraamd tekort op eindwaarde van € 6,1 miljoen. Dit verloop van de boekwaarde wordt weergegeven met de grijze lijn van Figuur 0.1.

Resultaat grondexploitaties (bedrag x € 1.000)	Bedrag	Totaalbedrag
1. Per saldo vrijval voorzieningen verliesgevende grondexploitatie		1.836
2. Winstnemingen		406
2a. Tussentijdse winstnemingen	201	
2b. Winst boekjaar afgesloten grondexploitaties	205	
2c. Winstnemingen Gebiedsvisie Keent & Moesel*	0	
3. Nagekomen mutaties afgesloten grexen en voorbereidingskosten		0
Resultaat in de jaarrekening per saldo		2.241
In de jaarrekening voorgestelde dotatie aan de reserve risicobuffer grondexploitaties		-1.400
Resultaat grondexploitaties 2023		841
* Winstnemingen van grexen als onderdeel van Gebiedsvisie Keent & Moesel komen ten gunste van bestemmingsreserve R5751		

Tabel 0.1 Resultaat grondexploitaties 2023.





Figuur 0.1 Overzicht boekwaarde en toekomstige kasstromen.

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 € 39,7 miljoen. Hiervan heeft € 0,3 miljoen betrekking op Laarveld fase 1, € 0,9 miljoen op Laarveld fase 3 (nog over te dragen reeds verkochte kavels), € 35,4 miljoen op Laarveld fase 4, € 1,2 miljoen op Beekpoort-Noord (nog over te dragen reeds verkochte kavel), € 1,3 miljoen op Zevensprong en € 0,7 miljoen op J.W. Frisolaan;
- De opbrengst uit de verkoop van bedrijventerreinen bedraagt € 20,1 miljoen, waarvan € 16,5 miljoen in Kampershoek 2.0, € 1,0 miljoen op Centrum-Noord, € 1,3 miljoen op Kanaalzone en € 1,4 miljoen op Uitbreiding de Kempen;
- De post overige opbrengsten bedraagt € 12,6 miljoen en heeft voor € 11,2 miljoen betrekking op de exploitatiebijdragen van de ontwikkelende partijen binnen Kampershoek 2.0, de overige € 1,4 miljoen op Laarveld fase 3 (€ 0,1 miljoen), op Laarveld fase 4 (€ 0,7 miljoen), op Beekpoort-Noord (€ 0,2 miljoen), in Centrum Noord (€ 0,1 miljoen), op Zevensprong (€ 0,2 miljoen) en op J.W.Frisolaan (€ 0,3 ton);
- De opbrengstenstijgingen bedragen € 0,9 miljoen en zijn gerelateerd aan de nog te ontvangen opbrengsten en het jaar waarin deze worden ontvangen. In Kampershoek 2.0 bedraagt dit € 0,5 miljoen, in Beekpoort-Noord € 0,1 miljoen en in Laarveld fase 4 € 0,3 miljoen;
- De renteopbrengsten bedragen € 0,4 miljoen, voornamelijk voorkomend in de positieve fase 4 van Laarveld, Centrum Noord en Uitbreiding de Kempen.
- Per 1 januari 2023 bedroeg de verliesvoorziening voor het afdekken van negatieve grondexploitaties € 18,7 miljoen. Per 31 december 2023 is een verliesvoorziening gevormd van € 17,1 miljoen.



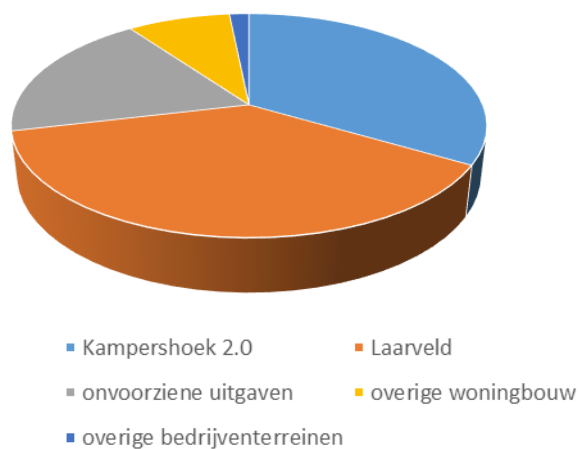
Prognose bouwgrond in exploitatie (op basis Eindwaarde) bedragen x € 1.000			
Bouwgrond in exploitatie	1-1-2023	Mutatie	31-12-2023
Positief resultaat			
Baetenhof/Tungelerdorpsstraat*	421	79	501
Sportstraat*	141	1	140
Kapelheuvelstraat*	23	7	31
Zevensprong	614	121	736
J.W. Frisolaan	314	34	348
De Kempen Uitbreiding	3.884	70	3.954
Leuken-Noord	1.040	103	1.143
Centrum-Noord	3.755	-909	2.846
Kampershoek 2.0	-192	1.453	1.261
Subtotaal	10.001	961	10.959
Negatief resultaat			
Bpo Beekpoort-Noord	-3.491	-124	-3.615
Laarveld	-13.260	1.582	-11.678
Kanaalzone I	-1.993	186	-1.808
Subtotaal	-18.744	1.644	-17.100
Totaal grondexploitatie	-8.742	2.604	-6.141

Tabel 0.2 Prognose bouwgrond in exploitatie op eindwaarde.

Grondontwikkeling gaat gepaard met risico's. Om deze risico's te beheersen wordt binnen de grondexploitatie een cyclisch proces van risicomanagement toegepast. De risico's die de gemeente loopt in de grondexploitatie worden afgedekt met een risicobuffer. Het voorstel voor de risicobuffer voor 2024 is € 7,1 miljoen. Na de risico-inventarisatie is op basis van een scenario-analyse voor woningbouw een totaal risicobedrag bepaald van € 4,0 miljoen. Voor de bedrijventerreinen geldt een totaal risicobedrag van € 3,1 miljoen.

Bij het vaststellen van de jaarrekening 2022 is de risicobuffer voor € 5,7 miljoen gevuld. Voorgesteld wordt om de norm voor de risicobuffer op te hogen naar € 7,1 miljoen. In paragraaf 6.1 wordt de risicobuffer nader toegelicht.

NORM RISICOBUFFER (€ 7,1 MILJOEN)



Figuur 0.2 Voorstel risicobuffer.







1

Inleiding

Met dit Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) geven we inzicht in de financiële stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties per 31 december 2023. Verder wordt een doorkijk gegeven in de verwachtingen voor de komende jaren.

In het MPG 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 MPG legt daarmee de verbinding tussen de beleidsdoelstellingen, marktprognoses en de programma's die zijn opgenomen in de grondexploitaties.

1.1 Status van het MPG

Met het MPG 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. Ontwikkelingen en risico's wordenesignaleerd. Wanneer deze daadwerkelijk aanleiding zijn voor bestuurlijk handelen, worden deze afzonderlijk ter besluitvorming voorgelegd.

Het MPG 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 portefeuille-niveau, 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 MPG 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 2022-2025 (vastgesteld juni 2022) waarin gemeenten in de regio afspraken maken over het realiseren van woningen en het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte.
- De Grondprijsbrief 2024 (vastgesteld december 2023) 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 MPG leest u in hoofdstuk 2 de uitgangspunten van de grondexploitaties die als grondslag dienen voor dit MPG. 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 MPG 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'.

Bijlage 2 is de Grondprijsbrief 2024 en tot slot is bijlage 3 een nadere toelichting op de ontwikkelingen in de koop- en huurwoningmarkt.





2

Uitgangspunten grondexploitaties

2.1 Grondbeleid in relatie tot het realiseren van bestuurlijke doelen

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 huidige raadsperiode is het van belang dat de strategische visie tot uitvoering wordt gebracht. De ontwerp Omgevingsvisie is een verdere uitwerking van deze visie in het fysieke domein en helpt ons naar die toekomst toe te werken met een doorkijk naar 2040. De Omgevingsvisie Weert biedt een inhoudelijk, procesmatig en samenhangend kader voor de ontwikkeling van onze gemeente. In de Omgevingsvisie zijn diverse opgaven met een ruimtelijke impact op een evenwichtige manier afgewogen en samengebracht.

De Omgevingsvisie beschrijft een aantal ambities en doelen waar we de komende jaren aan gaan werken. Om de ambities waar te kunnen maken, is de beschikbaarheid van grond in de gemeente Weert en een duidelijke afweging over de rol die de gemeente wil, kan en/of moet spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen van groot belang. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten ook vanuit maatschappelijk perspectief goed afgewogen zijn, goed doordacht zijn en rationeel afgewogen vanuit financieel en maatschappelijk rendement. Het grondbeleid wordt zodanig



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 meer informatie over het grondbeleid wordt verwezen naar de Nota Grondbeleid 2020.

2.2 Grondprijsbeleid – Grondprijsbrief 2024

ingezet, dat we de komende jaren stevig vooruitkomen op een aantal thema's: leefbaarheid, duurzaamheid, economie en wonen. Wij hanteren een situationeel grondbeleid om beter te kunnen inspelen op ontwikkelingen en veranderingen in de markt. En we hanteren daarbij een helder afwegingskader.

SITUATIONEEL GRONDBELEID

Met de 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:

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 2020.

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.

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.

- 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 2024 is in december 2023 vastgesteld met als ingangsdatum 1 januari 2024. 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 2024 heeft de Stec Groep een onderzoek gedaan. Via de residuele methode is beoordeeld of en hoeveel de gemeentelijke grondprijzen konden stijgen/dalen. In 2023 heeft een update plaatsgevonden van de verwachte prijzen in Laarveld fase 4. De grondprijsbrief liet voor Laarveld fase 4 een prijsverlaging zien van 4,54%.

In 2024 volgt een nieuwe taxatie van de kavels in Laarveld fase 4 voordat deze kavels vanaf 2025 worden uitgegeven.

Nieuwe bouw kavels

Omdat iedere bouw kavel uniek is, wordt de waarde van iedere nieuw in de verkoop te nemen bouw kavel bepaald door een onafhankelijke, externe deskundige (taxatie of waarde-bepaling). 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 bouw kavels

Bouw kavels 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.

Sociale woningbouw

Met ingang van 2023 zijn in de grondprijsbrief twee nieuwe categorieën voor sociale woning-

bouw toegevoegd. Een grondprijs voor woningen met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens en een grondprijs voor woningen tussen de eerste aftoppingsgrens en de tweede aftoppingsgrens. Voor sociale grondgebonden woningbouw is er een grondprijzdaling van gemiddeld 4,64%. Bij de gestapelde sociale woningbouw zien we een gemiddelde grondprijzdaling van 4,14%.

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 (prijsspeil 2020). 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 nieuwbouw kavels geldt een zelfbewoningsplicht van 3 jaar. Meer hierover en de geboden ontheffingsmogelijkheden, leest u in de grondprijsbrief.

Verrekenbeding projectbouw

Als de vrij op naamprijs van een nieuwbouw-woning 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. Afhankelijk van de locatie zijn de grondprijzen met 2% - 5% verhoogd. Zie hiervoor de grondprijsbrief 2024, '3.2 Grondprijzen bedrijventerreinen'. Het percentage voor de erfpacht van gemeentegrond is bepaald op 6,24%. Meer hierover leest u in de grondprijsbrief.

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 2024 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 zone wordt een vaste prijs berekend en als het oppervlak groter is dan 200 m² kan taxatie worden verricht. Dit model is terug te vinden in hoofdstuk 4.6 en in bijlage 2 van de grondprijsbrief. De grondprijs voor reststroken bij bedrijventerreinen is opgenomen in hoofdstuk 3.4 van de grondprijsbrief en is bepaald op € 130,- 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 teruggeisen, 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).

Nieuw in de grondprijsbrief zijn uitgifteprijzen ten behoeve van commerciële horeca en Multifunctionele accommodaties met of zonder terras. Grondprijzen ten behoeve van horeca en terrassen worden berekend door middel van een vaste prijs per m². Er wordt hierbij onderscheid gemaakt naar ligging, binnen de singels dan wel buiten de singels. Meer hierover leest u in de grondprijsbrief.

Rente

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 2024.

UITGANGSPUNTEN EXPLOITATIEBEREKENINGEN	
Parameters	
Rente	1.14%
Disconteringsvoet	2.00%
Kostenstijging 2024	4.00%
Kostenstijging 2025 t/m 2026 per jaar	3.00%
Kostenstijging 2027 t/m 2031 per jaar	2.00%
Opbrengststijging woningbouw 2024 t/m 2026 per jaar	0.00%
Opbrengststijging woningbouw 2027 t/m 2031 per jaar	1.00%
Opbrengststijging bedrijven 2024 t/m 2026 per jaar	0.00%
Opbrengststijging bedrijven 2027 t/m 2031 per jaar	1.00%
Opbrengststijging Kampershoek 2.0 2024 t/m 2031 per jaar	1.00%
Overige uitgangspunten	
Prijzen kavels woningbouw	Grondprijsbrief 2024
Prijzen kavels bedrijventerreinen	Grondprijsbrief 2024

Tabel 2.1 Uitgangspunten exploitatieberekeningen.



2.3 Uitgangspunten en parameters

Toelichting uitgangspunten en parameters:

Afronding bedragen in deze rapportage:

De in de MPG genoemde bedragen worden afgerond op miljoenen.

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 2023 1,00%. De werkelijke rentelast wordt op basis van dit percentage berekend. Als de nacalculatie rente 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. Dit percentage is in het initiatie jaar 2016 berekend op 1,66% en per 2022 is dit verlaagd naar 1,14%. Nu de volgende verlaging naar 1,00% binnen de 0,5%-punt afwijking blijft, blijft de rente in de grondexploitatie ongewijzigd op 1,14%.

De disconteringsvoet is voorgeschreven door het BBV en dient te worden afgeleid van het streefpercentage voor de inflatie van de ECB (2%).

Rente gemengde grondexploitatie:

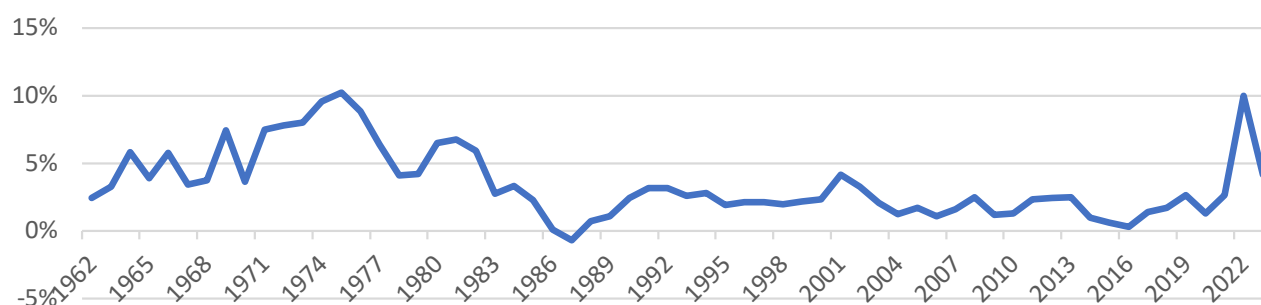
De rente in de gemengde grondexploitatie Kampershoek 2.0 kent een bijzondere benadering. Een deel van de boekwaarde wordt in de toekomst terugverdiend via te betalen exploitatiebijdragen door derde-initiatiefnemers. Dit deel is hiermee risicodragend en dient apart te worden verantwoord op de balans.

De omslagrente die hierover wordt berekend daalt van 0,5% naar 0,1%. Het resterende actieve deel van de boekwaarde wordt berekend met de nacalculatorische rente van 1,00%. In de berekening van de gewogen gemiddelde rente over 2023 is het risico dragende deel (rente 0,1%) nagenoeg gelijk aan de boekwaarde van Kampershoek 2.0. Het met 1,00% belaste deel heeft hiermee een dusdanig kleine invloed dat dit in de berekening van de gewogen gemiddelde rente zorgt voor een gewogen gemiddelde rente van 0,18%. De huidige gewogen gemiddelde rente waarmee in de grondexploitatie van Kampershoek 2.0 wordt gerekend bedraagt 0,6%. Omdat een daling naar 0,18% binnen de 0,5%-punt marge blijft, blijft de rente in Kampershoek 2.0 ongewijzigd op 0,6%.

Inflatie:

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).

GEMIDDELTE INFLATIE PER JAAR CPI



Bron: <http://nl.inflation.eu/inflatiecijfers/nederland/historische-inflatie/cpi-inflatie-nederland.aspx>

Figuur 2.2 Verloop langjarige gemiddelde inflatie (CPI).

De afgelopen 20 jaar is het goed gelukt om het streefpercentage van de inflatie te houden op gemiddeld 2%. In 2021 kwam er een breuk in deze trend, met 2,67% zagen we een lichte stijging ten opzichte van het langjarig gemiddelde. In 2022 zette de stijging door en waren de prijzen van consumentengoederen- en diensten gemiddeld 9,98% hoger dan in 2021. Bekeken vanaf het jaar 1963 kende alleen 1975 een hogere inflatie; namelijk 10,23%.

Om deze stijging een halt toe te roepen heeft de Europese Centrale Bank (ECB) het afgelopen jaar de rente in 10 stappen verhoogd, hierdoor lijkt het streefinflatieniveau van 2% in zicht. In het tweede deel van 2023 is de inflatie gedaald, naar zelfs 0% in het vierde kwartaal. Met de nog hoge inflatie in het eerste deel van 2023, komt totaal 2023 uit op een gemiddelde inflatie van 4,18%.

De Nederlandsche Bank verwacht dat de inflatie in 2024 zal afnemen tot 2,9%. Voor 2025 wordt een gemiddelde inflatie verwacht van 2,2% en er wordt vanuit gegaan dat de inflatie eind 2025 zal stabiliseren op het streefpercentage van 2%.

Als voornaamste oorzaken voor de bovenmatige stijging de komende 2 jaren worden genoemd de overspannen economie en de krapte op de arbeidsmarkt.

Grond-, weg-, en waterbouwkosten (GWW):

De investeringen in de grond- weg- en waterbouw zijn het afgelopen jaar afgenomen. Hiervoor is een aantal redenen te noemen. Door de hoge

prijzen is de investeringsbereidheid afgenomen en treedt er een verschuiving op van (nieuwe) aanleg naar kleinere onderhoudswerken. Tevens kampt ook deze sector met een tekort aan personeel en heeft ook de stikstof-problematiek invloed op de aanlegmogelijkheden.

Door de verschuiving van grote aanlegwerken naar de kleinere onderhoudswerken neemt de concurrentie met de kleinere bedrijven in deze sector toe waardoor de aanbestedingsindex daalt. De verwachting is overigens dat het kostenniveau op middellange termijn zal stabiliseren op een hoog niveau. Dit vooral als gevolg van de blijvend hoge materiaalkosten en de (recente) stijging van de lonen door cao-onderhandelingen. Uitgaande van de (voorlopige) prijsindexcijfers van het CBS voor de GWW zien we over het jaar 2023 een prijsindex van 5,1% (index oktober 2023 / oktober 2022, 1,474/1,403).

Bron: Outlook 2024 – Metafoor, CBS

In onderstaande grafiek is zichtbaar dat medio 2023 de aanbestedingsindex lager uitkomt dan de bouwkostenindex. Door het leeglopen van orderportefeuilles wordt er ondanks de hoge bouwkosten lager ingeschreven om het personeel aan het werk te houden. Of de lagere aanbestedingsindex op korte termijn zal leiden tot lagere kosten valt echter nog te bezien. De toekomst van de GWW-sector is zoals hierboven al aangegeven deels afhankelijk van de ontwikkelingen in de energiekosten en de cao-lonen.



Figuur 2.3 Verloop bouwkostenindex GWW-kosten.

Bron: www.bouwkostenkompas.nl

Plankosten en VTU

Onder de plankosten worden binnen de gemeente voornamelijk de kosten van inzet van personeel verstaan. Dit kan gaan om de inzet van eigen personeel, maar ook de inhuur van extern personeel. De krapte op de arbeidsmarkt en de cao-stijgingen als gevolg hiervan hebben een directe invloed op de stijging van deze kosten. In 2023 stegen de cao-lonen van gemeentambtenaren variërend van 11% in salarisschaal 7 tot 7% in salarisschaal 12. Gemiddeld een stijging van 9%. Voor het jaar 2024 is in de nieuwe cao overeengekomen dat de lonen per 1 januari 2024 stijgen met 4,75% en aanvullend per 1 oktober 2024 met 1,25%.

In de Outlook 2023 doet Metafoor een voorspelling van de kostenstijging de komende jaren. De verwachting is dat de GWW-kosten in 2024 tussen 1% en 5% zullen stijgen en dat voor de periode 2025 – 2026 gerekend moet worden met een stijging van 0% tot 4%. Daarna wordt een afvlakking verwacht richting het langjarig inflatiegemiddelde van 2%.

Onzekerheid bestaat over hoe de prijzen zich zullen ontwikkelen als gevolg van het samenspel tussen geopolitieke spanningen, (arbeids-) marktontwikkelingen, energieprijzen, rente, consumentenvertrouwen en inflatie.

Kostenstijging in grondexploitaties:

Voor de grondexploitaties wordt op basis van bovenstaande voor het jaar 2024 uitgegaan van een prijsstijging van 4% (was 5%) en voor de jaren 2025 en 2026 van 3% (2026 was 2%).

Nadien (2027 en verder) wordt weer aansluiting gezocht bij het langjarig gemiddelde van 2%.

Opbrengststijging:

Vanaf de zomer 2022 heeft de bestaande woningbouw één jaar van prijsdalingen achter de rug. Landelijk gezien waren in mei 2023 de koopwoningen 6,2% goedkoper vergeleken met de piek in 2022 (bron: Rabobank). Onder invloed van de gestegen bouwkosten voor nieuwbouwwoningen lagen hiermee de residuele grondprijzen nog verder onder druk.

De omslag lijkt echter ingezet te zijn in de zomer van 2023. Uit cijfers van het CBS en het kadaster blijkt dat in november de gemiddelde prijs van een koopwoning voor de zesde maand op rij is gestegen. Ondanks deze recente stijgingen markeert de Rabobank over geheel 2023 een verwachte prijsdaling van 2,8%.

Voor 2024 en 2025 wordt door de Rabobank wederom een prijsstijging verwacht, waardoor in 2024 de prijzen van bestaande koopwoningen weer op het gemiddelde prijsniveau van de piek uit 2022 zou moeten uitkomen.

De stijging van de prijzen wordt met name verklaard door de verbeterde betaalbaarheid. De hierdoor veroorzaakte aantrekking van de vraag geeft een opwaartse druk op de huizenprijzen, en dat in een markt waarin de vraag naar woningen toeneemt en het aanbod juist afneemt. Als redenen voor de verbeterde betaalbaarheid worden aangegeven dat woningen het afgelopen jaar goedkoper zijn geworden,





de hypotheekrente de laatste 9 weken van 2023 week-op-week daalde (Bron: Van Bruggen Adviesgroep), en de mogelijkheid voor huishoudens om meer geld te lenen door de gestegen lonen.

Het consumentenvertrouwen is negatief maar stabiel. Door de recente stijging van de woningbouwprices en de stabilisering van de rente neemt het vertrouwen langzaam weer toe. Onder invloed van de energieprijzen is – gelet op het gunstige energielabel – de vraag naar nieuwbouwwoningen hoog. Naar verwachting stijgen hierdoor de nieuwbouwprices harder dan de prices voor bestaande woningen.

Bij de grondprijsbrief 2024 heeft de gemeente Weert de grondprijs voor woningbouwkavels verlaagd met gemiddelde 4,54%. Hiermee speelt de gemeente in op de prijsdaling in de woningbouw in de periode van het derde kwartaal 2022 tot en met het derde kwartaal 2023. Eind 2023 en naar verwachting in 2024 trekken de prices verder aan waardoor de top van het prijspeil uit 2022 in 2024 weer zal worden geëvenaard.

Bij de bepaling van residuele grondprices dient echter ook rekening te worden gehouden met de vanaf 2022 gestegen bouwkosten, deze hebben ondanks de recente stijging van de verkoopprijzen een negatieve invloed op de residuele grondprijs.

De ontwikkeling van de woningprices en de bouwkosten is op dit moment onzeker. Het jaar 2024 zal moeten uitwijzen of de stijging van de verkoopprijzen de stijging van de bouwkosten overtreft.

In de Outlook 2024 gaat Metafoor voor het jaar 2024 in het basis tot midden woningmarktgebied uit van een grondopbrengstontwikkeling van -1% tot +3%. Voor de jaren 2025 en 2026 wordt gedacht aan 0% tot +4%.

Opbrengststijging woningbouw in grondexploitaties:

In de grondexploitaties per 1-1-2023 hebben we in 2023 rekening gehouden met een opbrengststijgingspercentage van 0%, in 2024 en 2025 met 0% en vanaf 2026 met 1%. De werkelijke grondprijsdaling over het jaar 2023 van – 4,54% is lager dan de verwachte index van 0%. Onduidelijk is of met deze afwaardering

het dieptepunt in de prijzen is bereikt. Veel zal afhangen van hoe snel de woningbouwprijzen aantrekken en hoe dat in verhouding staat tot de stijging van de bouwkosten. Als de verwachting uitkomt dat medio 2024 het prijspeil van 2022 wordt geëvenaard, dan zorgen residueel berekend de ondertussen doorgestegen bouwkosten nog steeds voor een drukkend effect op de grondwaarde. In de risicobuffer in de jaarrekening 2023 wordt hiermee rekening gehouden. Om de voorgaande redenen wordt voor het jaar 2024 gerekend met een grondprijsstijging van 0%.

In 2025 wordt gestart met de uitgifte van de woningbouwkavels in Laarveld fase 4. Hiertoe wordt medio 2024 een taxatie verricht op kavelniveau. Bij die taxatie zal moeten blijken of de gehanteerde prijzen van 2024 in 2025 kunnen stijgen, gelijk blijven of dalen. Tegen die tijd kunnen we wellicht ook een betere inschatting maken hoe de huidige markt zich ontwikkelt. Vooralsnog gaan we in de grondexploitaties voor de jaren 2025 en 2026 behoudend uit van een index van 0%. Vanaf 2027 gaan we vervolgens uit van een langjarige grondprijsstijging van 1%.

Het voorgaande houdt in dat de gehanteerde index in 2024 en 2025 ongewijzigd op 0% blijft. 2026 wordt verlaagd van 1% naar 0%; 2027 en verder blijft ongewijzigd op 1%.

Bedrijfskavels

Voor bedrijfskavels kan onderscheid worden gemaakt 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. In de Outlook 2024 gaat Metafoor in het jaar 2024 uit van een bandbreedte van -2 tot +2% en voor de periode 2025-2026 uit van een bandbreedte van -1% tot +2%.

Logistiek: Hier werkt Metafoor in 2024 met een bandbreedte van 0% tot 3% en voor 2025 en 2026 met +1 tot +4%.

In de grondexploitaties per 1-1-2023 is voor de jaren 2023 tot en met 2025 voor de reguliere bedrijfskavels gerekend met een grondprijsstijging van 0% en voor Kampershoeck 2.0 met 1,5%.

De werkelijke prijsstijging van gemiddeld 3,5% over 2023 overtreft hiermee de verwachtingen.

Voor de reguliere bedrijfskavels ziet Metafoor de komende jaren een kans op een prijsdaling tot -2% en eventueel een prijsstijging tot +2%. Door recente verkopen en opties zien we dat de beschikbaarheid van bedrijfskavels in Weert afneemt, waardoor er langzaam schaarsheid optreedt. Hierdoor is een prijsverlaging niet te verwachten; evenwel wordt geadviseerd om voor de jaren 2024 tot en met 2026 uit te gaan van een opbrengstenstijging van 0%. Nadien (2027 en verder) wordt weer langjarig gerekend met een jaarlijkse stijging van 1%, voor zover er dan nog kavels beschikbaar zijn.

Bij de logistiek zien we dat op Kampershoeck 2.0 de grote logistieke kavels zijn verkocht. De prijsontwikkeling in 2023 geeft het beeld dat ook minder grote kavels op Kampershoeck 2.0 redelijk goed in de markt liggen. Gelet op de hogere aantrekkingskracht van Kampershoeck 2.0 ten opzichte van de (oudere) bedrijventerreinen gaan we hier wel nog uit van een jaarlijkse prijsstijging. Op basis van advies van de Stec Groep bij het maken van de grondprijsbrief wordt met ingang van 2024 gerekend met een prijsstijging van 1% in plaats van 1,5%. Hiermee wordt de onderkant van de bandbreedte zoals aangegeven door Metafoor aangehouden. Dit met het oog op mogelijk onzekere economische jaren.

Voorgaande houdt in dat in de grondexploitaties voor de reguliere bedrijfskavels de index in 2024 en 2025 ongewijzigd op 0% blijft en dat 2026 wordt verlaagd van 1% naar 0%. De jaren na 2026 blijven ongewijzigd op 1%.

Bij de logistiek en overige kavels op Kampershoeck 2.0 wordt de index voor 2024 en de volgende jaren verlaagd van 1,5% naar 1%.

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 grondexploitatie 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 grondexploitatie voor deze wet beoordeeld. Jaarlijks wordt onderzocht of de grondexploitatie door de zogenoemde ondernemerspoort gaat en daarmee belastingplichtig is. De actuele cijfers van de grondexploitatie bieden de gemeente hetzelfde beeld als voorheen, namelijk dat de grondexploitatie als gevolg van de fiscaal toerekenbare rente nog steeds een structureel negatief resultaat laat zien en daardoor niet door de ondernemerspoort gaat. De actuele

cijfers worden ook opnieuw aan de fiscus voorgelegd. Gezien het ongewijzigd beeld lijkt het niet waarschijnlijk dat de belastingdienst zal afwijken van haar eerdere standpunt. De belastingdienst zag namelijk eerder geen reden om de conclusie van de gemeente, dat de grondexploitatie niet door de ondernemerspoort gaat, niet te volgen.

Faciliterend grondbedrijf:

In de BBV zijn regels vastgelegd met betrekking tot het 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 bouw kavels 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 bouw kavel 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 faciliterend aandeel uit de boekwaarde per 31 december 2023 bepaald op € 6,5 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 Algemene beleidsontwikkelingen

RIJK

Nationale Woon- en Bouwagenda en Wet Regie op Volkshuisvesting

In maart 2022 presenteerde het Rijk de Nationale Woon- en bouwagenda. Met de uitwerking van een zestal samenhangende programma's beoogt het Rijk de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de (bestaande) woningvoorraad te bevorderen en de regie te versterken. Voor de uitwerking van de programma's dienen diverse wetwijzigingen doorgevoerd te worden middels de invoering van de Wet Regie op Volkshuisvesting. Dit wetsvoorstel wordt naar verwachting in 2024 behandeld in de Tweede Kamer en Eerste Kamer. De verwachte invoerdatum is 1 januari 2026.



Om het nationale woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht zet het Rijk met het Programma Woningbouw in op de realisatie van 900.000 woningen tot en met het jaar 2030. Volgens meest recente prognoses loopt het totale tekort op naar 981.000 woningen in 2030. (Dit tekort bestaat uit een actueel tekort van 390.000 woningen aangevuld met een geprognostiseerd tekort tot 2030). Gemeenten, provincies en Rijk hebben afspraken gemaakt over ieders aandeel in het behalen van de in de Woondeal opgenomen doelstellingen.

Nationale prestatieafspraken

Op 30 juni 2022 tekenden het Rijk, Aedes, de Woonbond en de VNG de nationale prestatieafspraken. Door afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 is € 1,7 miljard investeringsruimte vrijgekomen voor corporaties. Dit geld zetten corporaties in voor de realisatie van de volgende thema's uit de nationale prestatieafspraken:

- Verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen;
- Huurmatiging en huurverlaging voor de laagste inkomens;
- Vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen;
- Opheffen van E-, F- en G-labels in de corporatiesector na 2028;
- Woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen;
- Leefbare, veilige en sociale wijken.

PROVINCIE LIMBURG

Woondeal Limburg

In 2022 is het proces om te komen tot de Woondeal Limburg gestart. In deze Woondeal zijn afspraken gemaakt tussen het Rijk, de provincie Limburg, de 31 Limburgse gemeenten, 22 in Limburg actieve woningcorporaties en het Waterschap Limburg. In het kader van de

totstandkoming van deze Woondeal is voor de gemeente Weert een extra ambitie in de planvoorraad opgenomen. Dit betreft het doortrekken van het maximaal aantal woningen conform Structuurvisie tussen 2025 en 2030 met 225 woningen per jaar (Structuurvisie loopt tot en met 2025) en het naar voorhalen van de plancapaciteit die bij het schrijven van de Woondeal na 2030 geprognostiseerd was.

Het Limburgse Provinciale bod van 13 oktober 2022 behelst de bruto toevoeging van 26.550 woningen als het Limburgse aandeel in de nationale woningbouwopgave. Bovendien heeft Limburg aangegeven om 20.000 woningen bovenop deze aantallen te willen realiseren.

De Nationale Woon- en Bouwagenda en de daartoe behorende afspraken zoals in de Woondeal opgenomen, zijn tot stand gekomen in tijden van onzekere maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Er is dus sprake van veel onzekerheden, die zich mogelijk kunnen doorvertalen in de woningbouwrealisaties, waar partijen maar beperkt invloed op kunnen uitoefenen.

Betaalbaarheid

De Woondeal en de Nationale Woon- en Bouwagenda hebben normen geformuleerd voor de betaalbaarheid van woningen. Onder het betaalbare segment vallen op basis van de landelijke definitie de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max. van € 1.123 per maand prijspeil juli 2023 (de huren worden jaarlijks per 1 juli geïndexeerd) en koopwoningen onder de € 390.000 (prijspeil 1 januari 2024). De provincie Limburg hanteert momenteel voor 2024 in haar concept beleidsstukken nog € 355.000 voor betaalbare koopwoningen. Het is nog niet duidelijk wat dit gaat betekenen voor de verantwoording in het kader van de Woondeal.

Hierna wordt teruggekeken naar de daadwerkelijke realisatie in 2023 (monitoring) en vooruitgekeken naar de ontwikkelingen in 2024.

MIDDEN LIMBURG

Woondeal Limburg

Tot 2025 wordt in Midden Limburg ingezet op een bruto toevoeging van 3.450 en de sloop van 340 woningen. Dit leidt tot de netto toevoeging van 3.110 woningen. Van 2025 tot 2030 wordt ingezet op de realisatie van 6.900 en sloop van 669 woningen. Dit leidt voor deze periode tot een netto toevoeging van 6.231 woningen. Voor Weert betekent dit een netto toevoeging van 675 woningen tot 2025.

Midden-Limburg bouwt in de eerste termijn van 2022 tot en met 2024 3.450 woningen, waarvan 2.334 (68%) in het betaalbare segment. In de opmaat naar én gedurende de tweede termijn van 2025 tot en met 2030 voeren de partijen, daar waar de kwaliteit in relatie tot de behoefte dat vraagt, wijzigingen door in de planvoorraad op een zodanige wijze dat minimaal 2/3 betaalbaar wordt gerealiseerd. Deze zullen dan ook in de daadwerkelijke realisatie vanaf 2025 landen. De programmering van de tweede periode is structureel onderwerp van gesprek op de regionale woontafel.

Er zijn versnellingsafspraken gemaakt voor de bouw van 4.079 woningen in Limburg voor de periode tot 2030. Voor Weert betekent dit concreet dat de gebiedsvisie Keent & Moesel met een toevoeging van netto 238 woningen (fase 0, 1 en 2) en een financiële bijdrage van € 2,2 miljoen van het rijk (specifieke uitkering woningbouw op korte termijn door bovenplanse infrastructuur) is aangemerkt als sleutelproject voor de realisatie van de Woondeal.

Op 8 maart 2023 heeft de Samenwerking Midden-Limburg (SML), per brief, namens de Midden Limburgse gemeenten de volgende voorbehouden gemaakt t.a.v. de Woondeal:

- SML ziet de Woondeal Limburg nadrukkelijk als een intentieovereenkomst en als startpunt voor de versnelde aanpak van onze huisvestingsopgaven, aangezien de noodzakelijke wederkerigheid in de Woondeal Limburg nog ontbreekt;
- Deze Woondeal kan niet tot uitvoering worden gebracht als er vanuit de Rijksoverheid geen middelen ter beschikking worden gesteld;
- De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 die door de gemeenteraden is vastgesteld is het uitgangspunt. In 2023 wordt

een nieuw woningbehoefte onderzoek uitgevoerd. De lokale woningbehoefte beschouwen de Midden-Limburgse gemeente als leidend. De uitgangspunten 30% sociaal en 2/3 betaalbaar worden hierin als streven beschouwd;

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025

In de eerste regionale Structuurvisie Wonen uit 2014 is uitgegaan van een groei van 900 huishoudens in Weert 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 huishoudens.

In de tweede regionale Structuurvisie Wonen uit 2018 is uitgegaan van een groei van 1.775 woningen vanaf 2014 tot de top in 2030/2031.

Er zijn in de periode 2018 tot en met 2021 netto 834 woningen gerealiseerd in Weert. Dit betekent een resterende groei van 526 huishoudens.

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (hierna Structuurvisie) is vastgesteld op 15 juni 2022 en heeft een looptijd van 4 jaar. Jaarlijks vindt monitoring en actualisatie plaats. Dit is overeenkomstig de in 2014 ingezette systematiek die in Midden-Limburg is ingevoerd met de eerste regionale structuurvisie op Midden-Limburgs niveau. De opgave volgens de structuurvisie vanaf 1-1-2022 bedraagt 1.236 woningen in Weert tot de huishoudenstop in 2037/2038.

Concreet betekent de Structuurvisie voor Weert:

1. Voortzetting regulier woonbeleid door realisatie van woningbouwplannen uit de planvoorraadlijst netto 200 – 225 woningen per jaar (100 volgens E'til prognose en 100 tot 125 extra, totaal 200 - 225 woningen per jaar).
2. Samenwerking met de woningcorporaties, gericht op het vergroten van het aandeel sociale huurwoningen.
3. Samenwerking met corporaties en zorgaanbieders aangaande de opgave wonen met zorg.
4. Ruimte blijven bieden voor woningbouw in de kernen op basis van de behoefte.
5. Faciliteren initiatieven gericht op nieuwe woonvormen.
6. Pilot circulair bouwen.
7. Uitbreiding woonwagencentra's.
8. Uitbreiding capaciteit short stay huisvesting internationale werknemers.
9. Transformatie en herontwikkeling leegstaand (commercieel) vastgoed in de binnenstad, in de woonwijken en in de kernen.

Deze Structuurvisie is gebaseerd op het woning-behoefte onderzoek dat is uitgevoerd in 2018. Voor 2024 staan een nieuw woningbehoefte onderzoek én de woonzorganalyse gepland.

WEERT

Woonbeleid

Weert heeft de ambitie om jaarlijks iets meer, te weten 250 woningen te realiseren. Dit is opgenomen in het coalitieprogramma 'Samen Doen, Eerlijk, Sociaal en Ambitueus!' Om de autonome groei op te vangen zijn ongeveer 125 woningen per jaar nodig. De ambitie is nodig om de druk op de woningmarkt het hoofd te bieden. Daarbij heeft Weert met een groeiend aantal inwoners te maken. Het geboorteoverschot is negatief. Het binnenlands- en buitenlands migratiesaldo is positief. Weert is aantrekkelijk voor nieuwe inwoners. De woningen zijn relatief betaalbaar en de ligging is strategisch, tussen Brainport Eindhoven en Zuid-Limburg. Weert is goed ontsloten per trein en auto. Dit is merkbaar. Zo is bijvoorbeeld het migratiesaldo met Eindhoven sinds 3 jaar positief en dit loopt verder op.

De druk op de woningmarkt is ongekend hoog, zowel in de koop- als in de huursector.

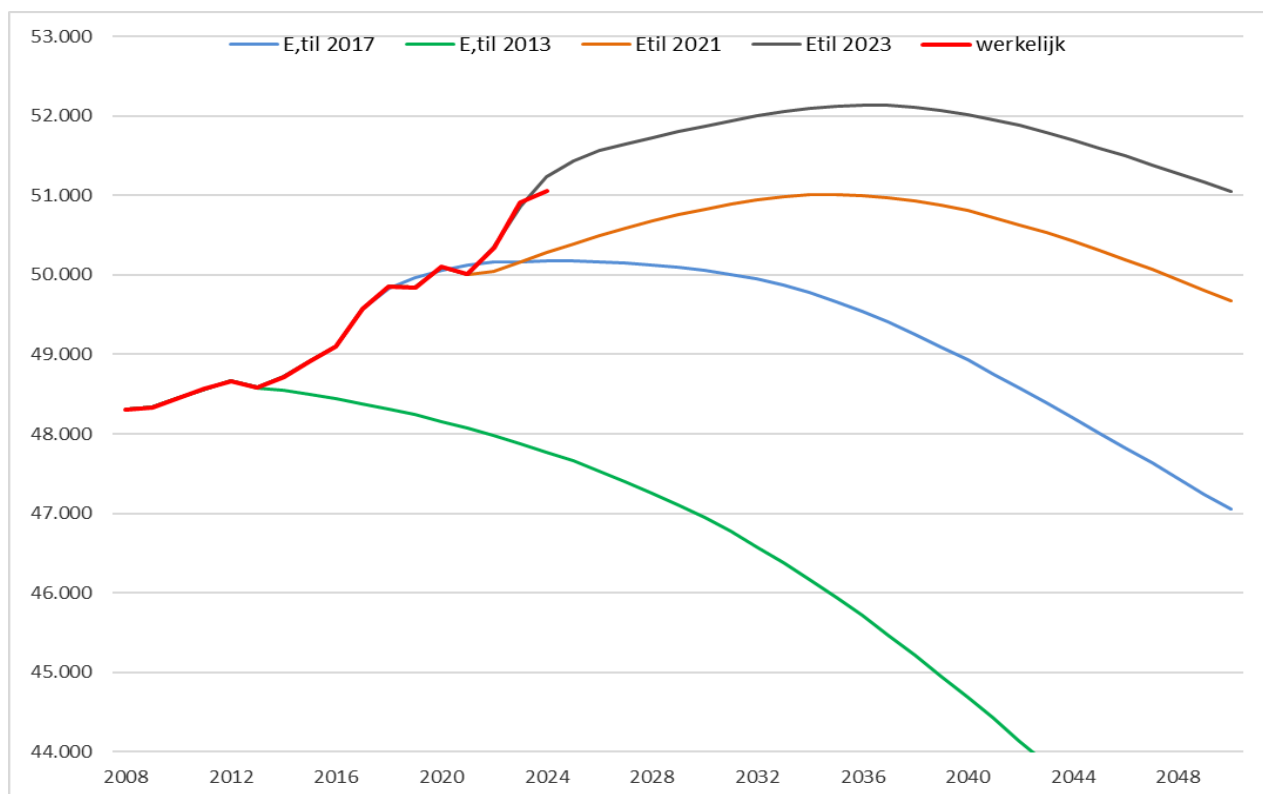
Door de aantrekkelijke ligging van Weert en doordat Weert goed ontsloten is, weet Weert nieuwe inwoners aan zich te binden. Het beleid dat is ingezet pakt goed uit. Naast woningen op eigen grondexploitaties draagt de markt bij aan de realisatie van woningen. In de stad gaat het met name om de transformatie van leegstaand commercieel vastgoed en herontwikkeling van kwaliteitsarme bebouwing, in de dorpen gaat het naast beperkte transformatie vooral om uitbreiding.

3.1.2 Prognoses

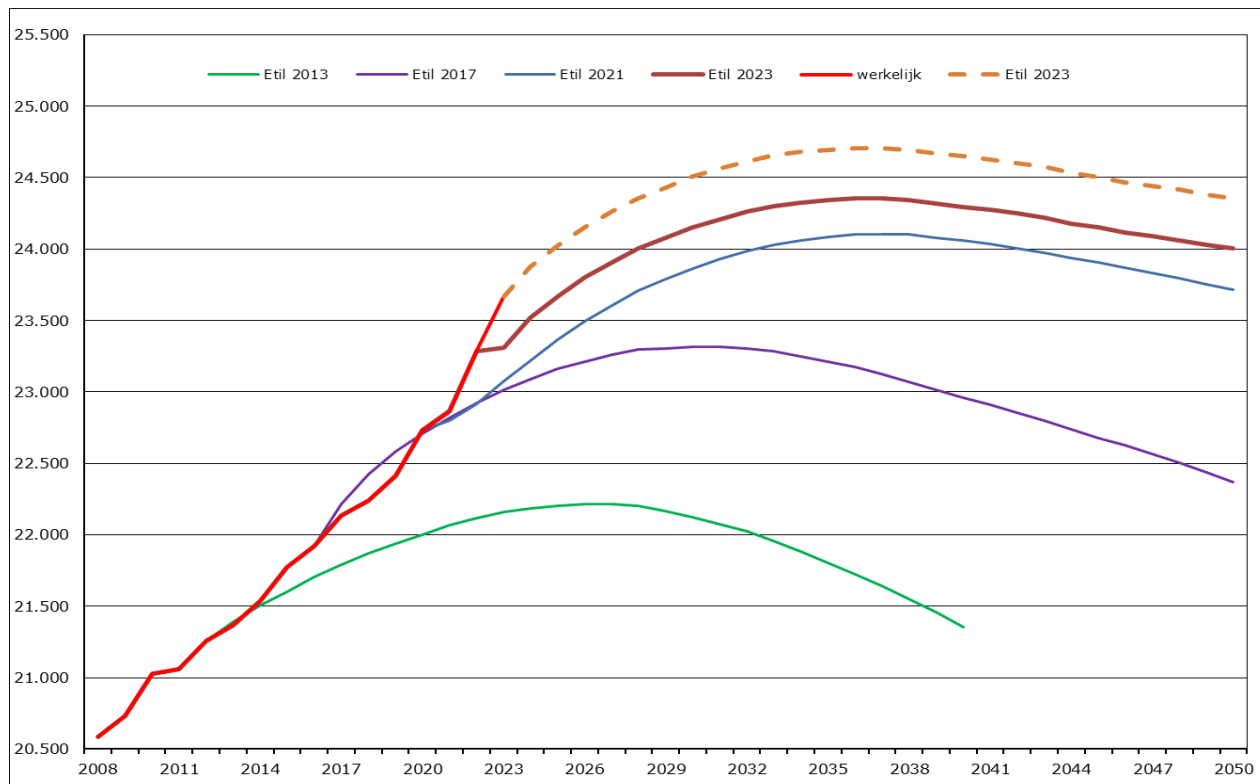
BEVOLKINGSONTWIKKELING

Het aantal inwoners per 1 januari 2023 bedroeg 50.872. Het aantal inwoners is tot en met 31 december 2023 toegenomen met 188 tot 51.060.

De prognoses van E'til laten in 2023 een grotere groei zien dan eerdere prognoses. Ook de inwoners piek verschuift. Lag deze in de prognose voor 2021 nog op ruim 51.012 in 2035. Nu ligt deze op ruim 52.123 in 2038. Daarmee verschuift de piek 3 jaar en ligt het aantal inwoners ruim 1.111 hoger dan 2 jaar eerder geprognostiseerd.



Figuur 3.1 Prognose en ontwikkeling aantal inwoners Weert (bron CBS).



Figuur 3.2 Prognose en ontwikkeling aantal huishoudens Weert (bron E'til en CBS).

ONTWIKKELING AANTAL HUISHOUDENS

Het aantal huishoudens per augustus 2023 bedraagt 23.666, een toename van 382 huishoudens in 2022. Het aantal huishoudens per 1 januari 2024 wordt in de loop van 2024 bekend.

De huishoudensprognose E'til 2023 laat een stijging zien ten opzichte van eerdere prognoses. De top van het aantal huishoudens in Weert wordt in 2037 verwacht en bedraagt dan 24.696.

ONTWIKKELINGEN WONINGVOORRAAD

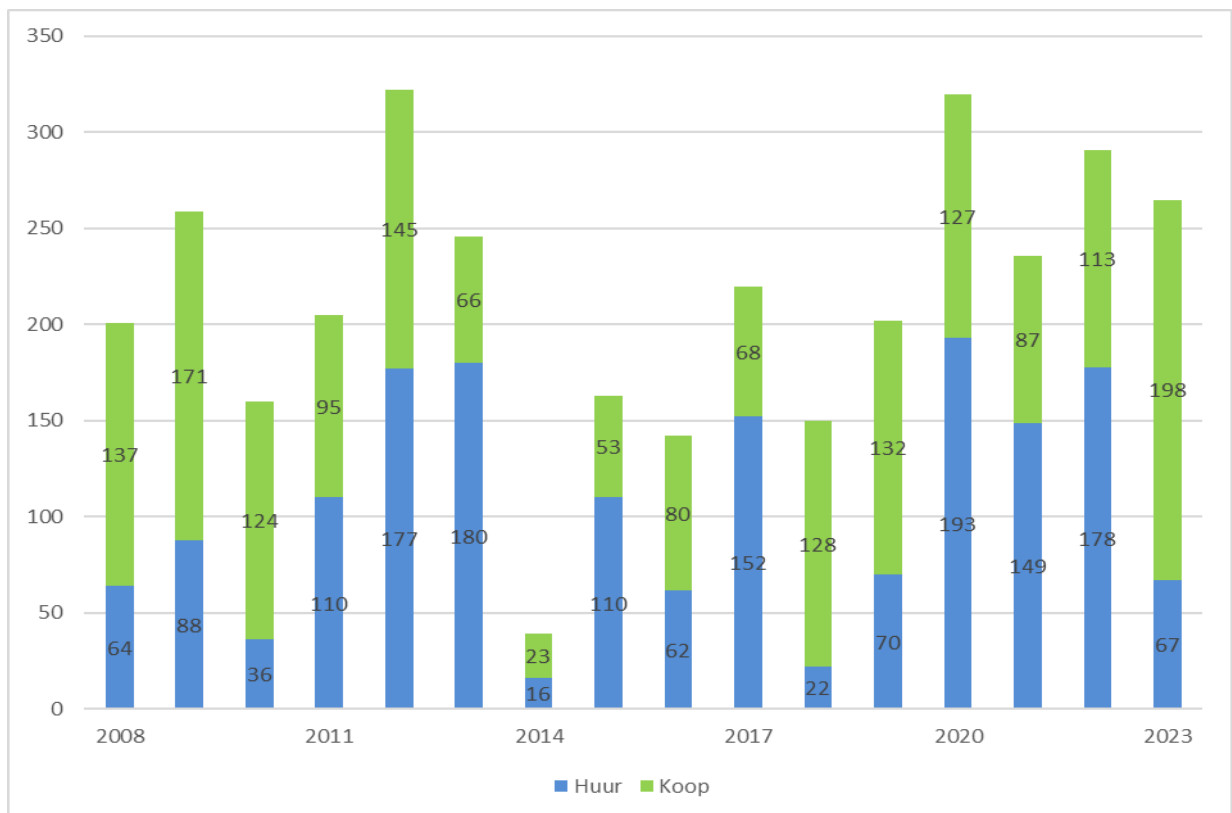
Woningvoorraad

De woningvoorraad is netto met 236 woningen toegenomen van 23.596 op 1 januari 2023 tot

23.832 op 31 december 2023. Daarmee is de ambitie uit het coalitieprogramma om 250 woningen per jaar toe te voegen niet gehaald. Dit komt omdat er dit jaar ook woningen gesloopt en administratief onttrokken zijn. Zou dat niet het geval zijn zouden er 265 woningen zijn toegevoegd. Het totaal aan toevoegingen, sloop en onttrekkingen ziet er als volgt uit:

- 176 nieuwbouwwoningen;
- 89 overige toevoegingen met name transformaties;
- 12 sloop woningen;
- 17 overige door onttrekkingen en administratieve correcties.





Figuur 3.3 Realisatie verhouding Koop/huurwoningen door nieuwbouw en transformatie (exclusief sloop en onttrekkingen).

WONINGVOORRAAD NAAR EIGENDOM

De woningvoorraad bedraagt op 31 december 2023 23.832 woningen. Deze zijn onder te verdelen in:

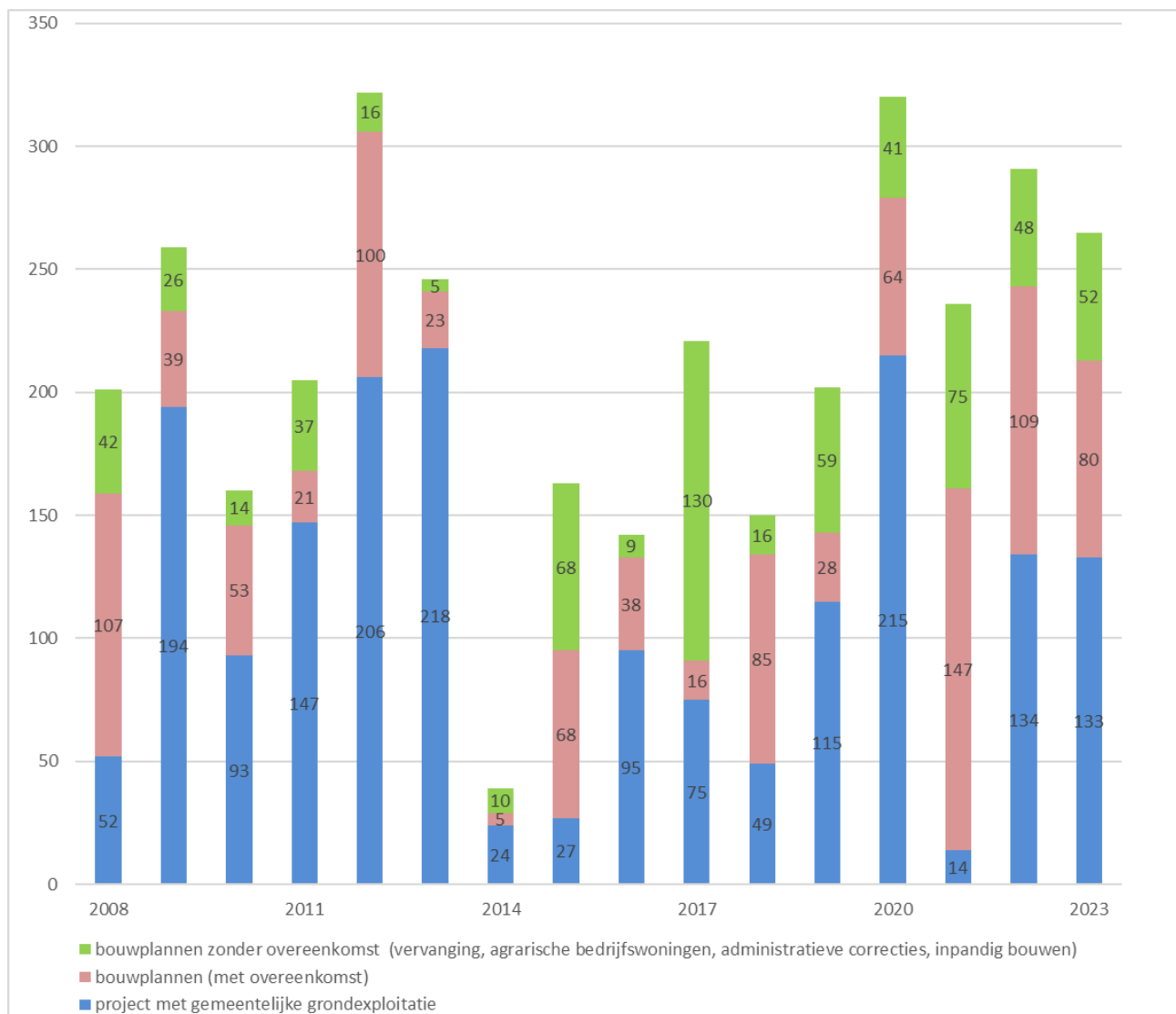
- Koop ca. 66% 15.744 woningen;
- Huur corporaties ca. 23% 5.436 woningen;
- Huur overig ca. 11% 2.652 woningen (particulier en beleggers).

PLANREALISATIES 2023

Door nieuwbouw zijn in 2023 de meeste woningen toegevoegd, bijvoorbeeld:

- 12 grondgebonden woningen Boswaard;
- 91 woningen Laarveld;
- 4 woningen Pastoor Schippersstraat Altweeterheide;
- 4 woningen Kerkstraat en Kruisstraat;
- 15 levensloopbestendige woningen Friezenstraat;

- 9 woningen Werf Stramproy;
 - 10 woningen Mgr. Nolensstraat Stramproy.
 - Door transformatie van panden zijn er 74 woningen opgeleverd waarvan de meeste in de binnenstad. Bijvoorbeeld:
 - 9 woningen Maria Wijngaard;
 - 8 woningen Beekstraat 66 t/m 66G;
 - 7 woningen Muntpromenade 1A t/m 1G;
 - 6 woningen hoek Langstraat 47 - 49 en Kromstraat 9, 9A 11 en 11a;
 - Locatie Beemdenstraat 38 is getransformeerd naar 24 sociale huurwoningen.
- In 2023 zijn 87 huurwoningen opgeleverd, waarvan 41 sociale huurwoningen. Er zijn 178 koopwoningen opgeleverd. In 2023 zijn 8 zorgwoningen gerealiseerd. 110 woningen zijn 0-treden woningen en zijn daarmee zorggeschikt.



Figuur 3.4 Aantal opgeleverde woningen naar grondexploitatie vanaf 2008.

3.1.3. Planvoorraad 2024

De totale regionaal afgestemde plancapaciteit tot 2045 bedraagt 3.890 woningen. Bij de plancapaciteit is het van belang om een verschil te maken tussen harde en zachte plancapaciteit. Harde plancapaciteit zijn alle plannen die binnen het vigerend omgevingsplan passen en waarvoor de procedure van de omgevingsvergunning kan worden opgestart. Zachte plannen zijn plannen waarvoor de bestemmings-/ omgevingsplan-procedure nog loopt. Hoe verder in de tijd hoe minder concreet deze zachte plannen zijn.

Concrete voorbeelden van harde plannen met meer dan 10 woningen zijn:

- 44 appartementen Langstraat / Ursulinenhof;
- 12 appartementen Boermansstraat/Stationsplein;
- 19 woningen Doolhofstraat;
- 17 appartementen Oude Suffolkweg Noord (gemeentelijke grondexploitatie);
- 12 appartementen Dries 1-69 (transformatie);
- 36 woningen Fase 0 Johan Willem Frisolaan (gemeentelijke grondexploitatie);

- 17 appartementen Beemdenstraat;
- 34 woningen Laarveld fase 3 (gemeentelijke grondexploitatie);
- 339 woningen Laarveld fase 4 (gemeentelijke grondexploitatie);
- 41 woningen Lewieze;
- 23 woningen Ceresahof.

Concrete zachte plannen tot 2030 kunnen leiden tot harde plancapaciteit:

- 150 – 200 Beekstraatkwartier (aantallen woningen en planning afhankelijk van keuze variant. Daarna dient het woningbouwprogramma nog regionaal afgestemd te worden);
- 54 appartementen Oppergelrestraat (Zonnehuis);
- 67 appartementen Zevensprong (beroep Raad van State tegen bestemmingsplan is nog lopende.) Aan de planvorming om te komen tot o.a. de omgevingsvergunningstukken wordt verder gewerkt;
- 117 appartementen Fase 1 Keent & Moesel;
- 81 appartementen Fase 2 Keent & Moesel;
- 500 appartementen en woningen Horne Kwartier;



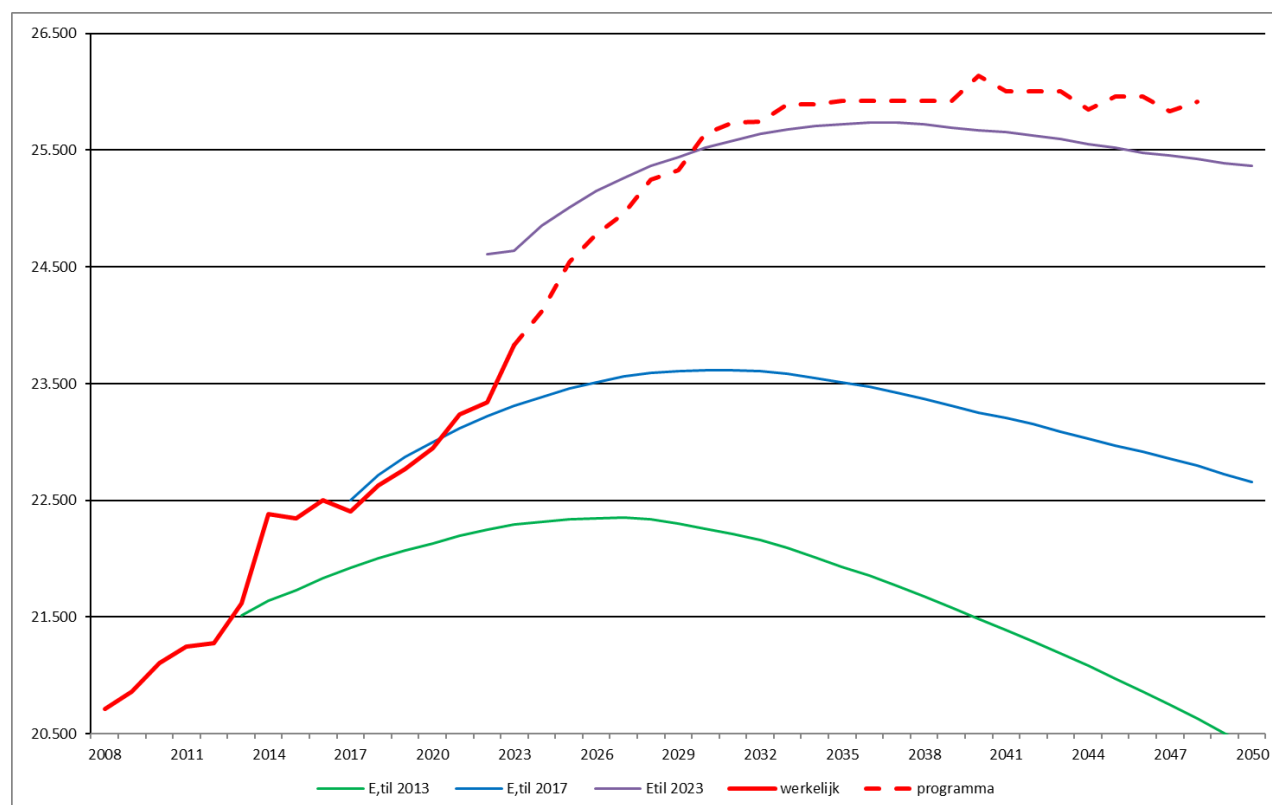
- 20 woningen en appartementen locatie de Paol;
- 70 appartementen Stadsbruglocatie;
- 57 woningen Tromplaan.

De totale harde (830) en zachte plancapaciteit (1.889) in tijd ziet er als volgt uit:

Plan­capa­ci­teit	zacht	hard	totaal
2024	19	267	286
2025	227	195	422
2026	158	79	237
2027	217	67	284
2028	221	67	288
2029	66	94	160
2030	251	61	312
2031-2045	730	0	730

De overige zachte plancapaciteit heeft met name betrekking op onderzoeklocaties die in de Omgevingsvisie zijn aangewezen als mogelijke locaties voor woningbouw. Deze worden verder uitgewerkt in de ruimtelijke ontwikkelstrategie. Hierbij is het per locatie van belang een afweging te maken tussen volkshuisvestelijke bijdrage, ruimtelijke inpassing en financiële kaders om de daadwerkelijke haalbaarheid te beoordelen. Het werkelijke aantal woningen komt eind 2023 uit op 23.832 woningen. Volgens de behoefte prognose van E'til 2023 is er per 1-1-2024 behoefte aan 24.636 woningen. Dit betekent dat er per 1-1-2024 een tekort is aan 804 woningen.

Tabel 3.1 Overzicht zachte en harde plancapaciteit.



Figuur 3.5 Prognose woningvoorraad (bron Etil) en woningbouwprogramma.

KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Structuurvisie 2022-2025

De opgave voor Weert vanaf 1 januari 2021 tot de top van het aantal huishoudens, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen 2022, bedraagt 1.236 woningen.

Kwantitatieve opgave per 1-1-2021 – h.h. top	1.236
Minus netto groei 2021	-221
Minus netto groei 2022	-275
Minus netto groei 2023	-236
Kwantitatieve opgave per 1-1-2024 – h.h. top	504

Tabel 3.2 Kwalitatieve huishoudens.

ETIL 2023 PROGNOSE

De Structuurvisie is gebaseerd op de E'til 2021 prognoses. Kijkend naar de prognose E'til 2023 is er een huishoudensgroei van ca. 834 tot de huishoudenstop in 2037 en is het aantal huishouden in de periode 1-1-2014 en 1-1-2023 met 915 meer gegroeid dan de toename van de woningvoorraad. In totaal is er dus nog een behoefte van 1749 woningen in plaats van 504 woningen tot de huishoudenstop in 2037. Rekening houdend met een plancapaciteit van 130% is een planvoorraad 2.274 te onderbouwen op basis van behoefte.

BETAALBAARHEID

Op een totaal van 236 netto gerealiseerde woningen in 2023 zijn de volgende woningaantallen in het betaalbare segment gerealiseerd:

sociale huur	45
midden-huur	22
betaalbare koop	17
% sociaal	19%
% betaalbaar	36%
sociale huur door corporaties	41
midden huur door corporaties	2

Tabel 3.3 Woningen betaalbare segment.

WOONDEAL 2023

In de periode tot 2025 is er voor Weert voorzien in een toevoeging van 675 woningen. Dit betreft ca. 20% van het aantal woningen voor Midden-Limburg (3.450).

Voor de periode 2025-2030 zijn in de regio Midden-Limburg een toevoeging van bruto 6.900 woningen voorzien. Daarnaast worden er 669

woningen gesloopt in deze periode. De netto toevoeging bedraagt 6.231 woningen.

Voor de periode 2025 tot en met 2030 zijn de aantallen uit de Structuurvisie ($6 \times 225 = 1.350$) doorgetrokken en is de plancapaciteit die Weert na 2030 in de monitor had staan naar voren gehaald omdat op het moment van opstellen van de Woondeal enkele Midden Limburgse gemeenten onvoldoende plancapaciteit hadden om hun deel van de Woondeal in te vullen.

In 2023 is de plancapaciteit voor Weert voor de invulling van de Woondeal geraamd op basis van de Structuurvisie + aantallen die op Midden Limburg niveau nog ingevuld moesten worden + een interpolatie van de 20.000 woningen extra. De geraamde plancapaciteit kwam daarbij uit op 4.652 woningen. Conform monitoring realisatie en plancapaciteit Woondeal Midden Limburg zijn de aantallen woningen op Midden Limburg niveau nagenoeg gehaald. Dit betekent voor Weert dat wij in periode II kunnen sturen op toevoeging van minimaal 1.350 woningen om te voldoen aan onze bijdrage in de Woondeal.

Woondeal (bruto)	Termijn I 2022/'24	Termijn II 2025/'30	Totaal
Opgave per 1-1-2022	675	1.350	2.025
Minus bruto toevoeging 2022	-309		-309
Minus bruto toevoeging 2023	-265		-265
Opgave per 1-1-2024	101		1.451

Tabel 3.4 Bijdrage woningen woondeal.

Eind 2023 is de provincie gestart met de actie-lijnen 'Straatje erbij' en is 'Grootschalige woningbouwlocaties rondom 6 Limburgse steden met een IC-station' opgezet. Dit om een concrete invulling te geven aan de 20.000 extra woningen. Op Limburgse schaal wordt ingezet op +3.000 woningen tot 2030 en +17.000 voor de periode 2030 – 2040. Voor de grootschalige woningbouwlocaties wordt vooral gekeken naar de 6 steden met een IC-station. Een groot deel van deze 20.000 woningen zal dus landen in deze 6 gemeenten. De eerder geraamde plancapaciteit van 4.650 is op dit moment een goed uitgangspunt voor onze verkenning van potentiële woningbouwlocaties om het gesprek met de provincie aan te gaan.

Aan de hand van de Omgevingsvisie wordt de ruimtelijke ontwikkelstrategie verder uitgewerkt.

Binnen de zoekgebieden die in de Omgevingsvisie zijn aangewezen is ambtelijk een eerste verkenning geweest naar het mogelijke woningbouwpotentieel. Bij deze verkenning is gekeken naar het oppervlak van de locaties en het mogelijk aantal woningen per hectare passend bij de omgeving. De potentie die uit deze verkenning naar voren komt resulteert in ca. 6.900 woningen. Aan de hand van deze verkenning kan bepaald worden hoeveel Weert kan bijdragen aan de regionale vragen ingevuld door het 'Straatje erbij' en 'Grootschalige woningbouwlocaties rondom 6 Limburgse steden met een IC-station'.

Deze studie moet verder verfijnd worden. Locaties zullen afvallen omdat deze niet onder de juiste condities bijvoorbeeld betaalbaarheid kunnen bijdrage aan de woningbouwopgave. Nieuwe locaties zullen zich aandienen omdat eigenaren hun locatie willen omzetten naar woningbouw. Op dit moment kan er voldoende plancapaciteit gecreëerd worden om de vraagstukken tot de huishoudenstop in 2037 op te vangen.

Om de verschillende groeiscenario's te vergelijken toont onderstaande tabel een vergelijking tussen de scenario's structuurvisie, coalitieprogramma en Woondeal naar een aantal gelijkgetrokken perioden. Hierbij is gekozen voor de periode 2024 t/m 2030 omdat dit de resterende looptijd van de huidige Woondeal betreft. Periode 2024 tot de huishoudenstop in 2037 en de minimale plancapaciteit die noodzakelijk is als werkvoorraad om het aantal woningen tot de huishoudenstop te kunnen behalen, dit omdat niet alle plannen daadwerkelijk tot realisatie leiden.

3.2 Programma en planning: kantoren en bedrijventerreinen

3.2.1 Beleidsdoelstellingen bedrijventerreinen (Structuurvisie)

In het ontwerp Omgevingsvisie Weert zijn onder andere beleidsdoelstellingen voor toekomstige bedrijvigheid vastgelegd:

- Bedrijven die passen in het DNA van Weert faciliteren in hun ruimtevraag;
- Waar mogelijk intensiveren en verduurzamen van de bedrijventerreinen;
- Gezonde economische omgeving op het gebied van arbeidsmarkt.

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.

3.2.2 Realisatie en behoefteprognoses bedrijventerreinen

De gemeente Weert beschikt over een divers pallet aan bedrijventerreinen. Het gaat om acht bedrijventerreinen, één kantoorlocatie en één perifere grootschalige detailhandelslocatie.

De beschikbare ruimte op de bedrijventerreinen is de afgelopen jaren afgenomen. De behoefte aan goede, moderne bedrijfsruimte blijft echter onverminderd groot. Op 5 januari 2021 heeft de Stec Groep het rapport 'Prognose ruimtevraag in

Variant	Structuurvisie (netto)	Coalitieprogramma (netto)	Woondeal (bruto)
Aantal woningen per jaar	200 – 225	250	332
Aantal woningen 2024 t/m 2030 (7 jaar)	1400 – 1.575	1.750	2.324
Aantal woningen 2024 tot huishoudenstop in 2037 (14 jaar)	2.800 – 3.150	3.500	4.650
Minimale plancapaciteit 130% (14 jaar)	3.640 – 4.095	4.550	6.045

Tabel 3.5 Groeiscenario's toekomstige woningen.

Weert / Nederweert-Ruimtebehoefte onderzoek bedrijventerreinen' uitgebracht. Daarna kwam er veel op de bedrijventerreinen af:

- De economie kwam in een 'rollercoaster' door de coronasituatie en -maatregelen. Op de bedrijventerreinenmarkt is de negatieve impact van corona beperkt gebleven. Sinds eind 2020 zien we landelijk juist een extra versnelling in de locatiedynamiek op bedrijventerreinen en ook het aanbod (leegstand) op bedrijventerreinen neemt snel af.
- Ook op de bedrijventerreinenmarkt van Weert en Nederweert was in de afgelopen twee jaar nog volop dynamiek in de bestaande voorraad. In Weert ook in de vorm van nieuwe uitgifte en/of vestiging.
- De economie zit in een flinke systeemtransitie. Zo groeit het aantal initiatieven vanuit circulaire economie en energietransitie op bedrijventerreinen hard en hebben deze juist een extra boost gekregen door corona, grondstoffen schaarste en de energiecrisis.

Het rapport is daarom eind 2022 geactualiseerd. Uit deze actualisatie blijkt de uitbreidingsvraag voor Weert tussen de 21 en 44 hectare bedrijvigheid te liggen voor de periode 2022 tot en met 2030. Er is inmiddels een tekort ontstaan aan goede werklocaties doordat het beschikbare areaal aan bedrijventerrein nog maar zeer beperkt is. Dit vraagt om een andere manier van omgaan met de schaarse ruimte. Om de werkgelegenheid op peil te houden (mede in relatie tot de woningbouw) willen we meegroeien met de marktvraag. We kijken hierbij zowel naar het intensiveren als uitbreiden van bedrijventerreinen.

Een belangrijke vraag voor de toekomst is welk type (nieuwe) werkgelegenheid van toegevoegde waarde is voor de bestaande bedrijvigheid van Weert, denk aan de actuele discussie over groot-schalige kavels/logistiek. In het economisch profiel 2024 geven we hier richting aan. De ambities uit de (ontwerp) Omgevingsvisie worden in het

programma Bedrijventerreinen naar concrete acties vertaald.

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 dit moment is er buiten Centrum Noord en Kampershoek 2.0 geen direct uitgeefbaar gemeentelijk aanbod voorhanden.

3.2.4 Kantoren

In Centrum-Noord is nog slechts 0,63 ha. bedrijfskavel uit te geven. Ten aanzien van de stadsbruglocatie heeft de raad in december 2019 met het vaststellen van de visie Beekpoort-Noord ingestemd met het wijzigen van deze locatie van een kantorenlocatie in een woningbouwlocatie. Dit betreft een totaaloppervlakte van 0,59 ha.

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

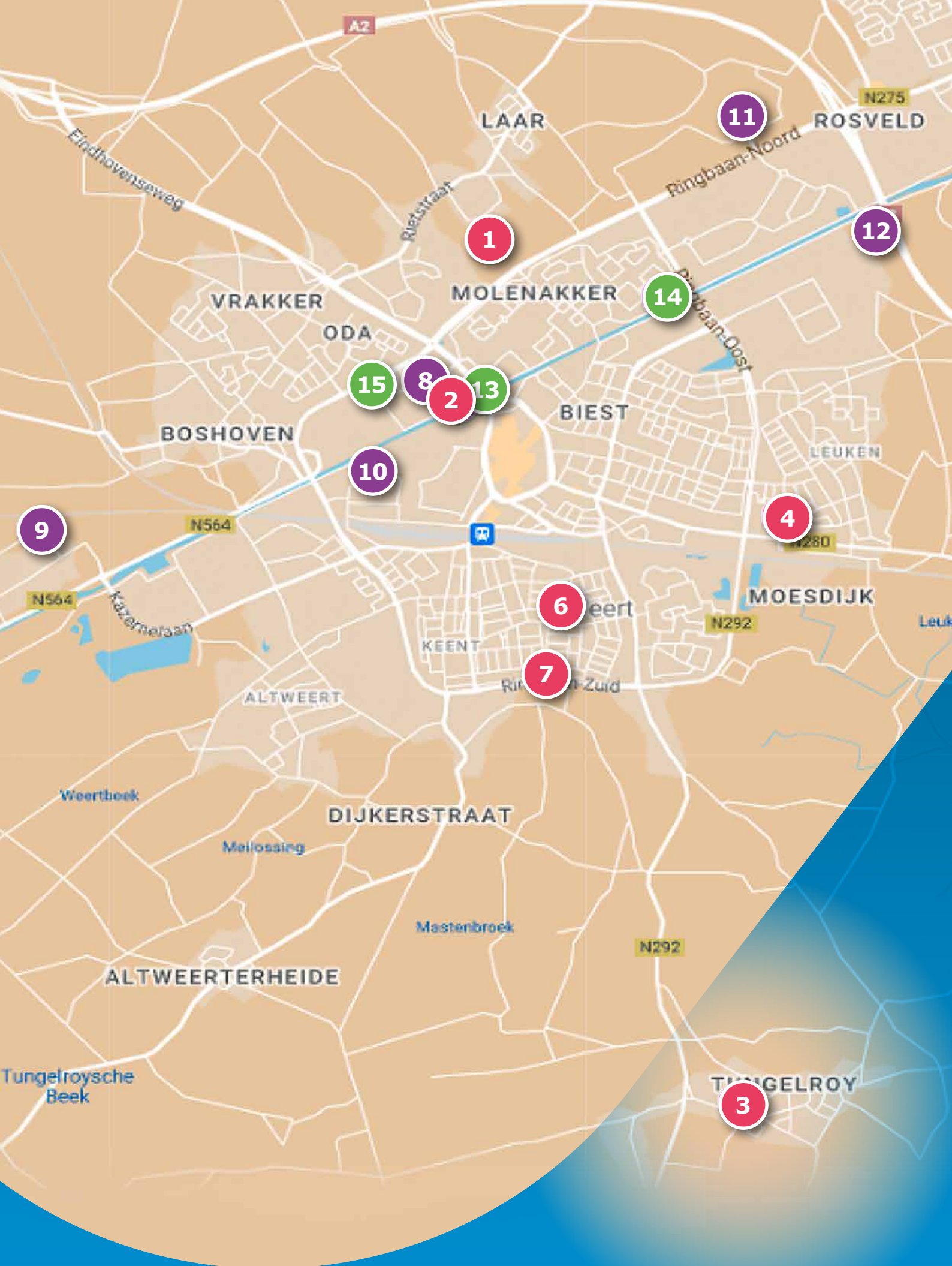
3.2.5 Conclusies: kansen en risico's in de programmering bedrijventerreinen

- In de gemeente Weert is per 1 januari 2024 7,4 ha. gemeentelijk bedrijventerrein direct beschikbaar voor verkoop, 3,0 ha. beschikt over een getekende koopovereenkomst waarvan de notariële levering nog moet plaatsvinden. 1,8 ha. is vastgelegd in een optieovereenkomst. De voortvarende uitgifte van de afgelopen jaren maakt het noodzakelijk om ruimte voor nieuwe bedrijvigheid te creëren c.q. te faciliteren.

Jaar	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Hectare	2,41	0,35	1,83	10,9	3,73	0,74	0,13	0,11	0,11	1,18	1,04	5,87	1,6	11,8	26,2	2,78	2,77	0,7	3

* Bovenstaand overzicht is op basis van moment van notarieel transport 2024 op basis van reeds gesloten contracten.

Tabel 3.6 Meerjarenoverzicht uitgifte bedrijfskavels.





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 2023 en planning van het project worden toegelicht en er is een financiële samenvatting van het project. In de financiële samenvattingen geldt dat wanneer er bij het verwachte resultaat op eindwaarde een min staat, winst wordt verwacht en wanneer er geen min staat er een verliesverwachting is.

In hoofdstuk 4 worden de volgende grondexploitaties nader toegelicht:

WONINGBOUW

1. Laarveld
2. Beekpoort-Noord
3. Baetenhof
4. Sportstraat
5. Kapelheuvelstraat
6. Zevensprong
7. J.W. Frisolaan

BEDRIJVENTERREINEN

8. Centrum Noord
9. De Kempen uitbreiding
10. Kanaalzone I
11. Kampershoek 2.0
12. Leuken-Noord

TE OPENEN GRONDEXPLOITATIES

13. Stadsbrug locatie
14. ww. Achtkantmolen
15. ww. Poortershof

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 woningcorporatie(s). De looptijd van het project is tot en met 2031.

STAND VAN ZAKEN EN PLANNING

Fase 1 en 2 zijn woonrijp opgeleverd en de gronden openbaar gebied zijn van de projectorganisatie overgedragen aan de afdeling Openbaar Gebied.

Fase 3 is bouwrijp gemaakt en in 2024 vinden de laatste notariële leveringen plaats. De bouw van de woningen is in volle gang en in september 2023 is gestart met het woonrijp maken van het openbaar gebied.

In augustus 2023 is het bestemmingsplan Laarveld fase 4 en de 3e herziening exploitatie-

plan Laarveld 2009 vastgesteld. Fase 4 voorziet in de bouw van 339 woningen. De bouw vindt plaats middels de afsluiting van bouwclaimovereenkomsten, koopovereenkomsten dan wel conform vastgesteld exploitatieplan. Het bouwrijp maken wordt gerealiseerd in 2024 en 2025, de uitgifte van woningbouwkavels is gepland in 2024 tot en met 2029 en het woonrijp maken wordt gerealiseerd in 2026 tot en met 2031.

JURIDISCH

Alle verplichtingen voor de projectmatige bouw van woningen door projectontwikkelaars en woningcorporatie(s) 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. Daarnaast zijn er verplichtingen voor de bouw van woningen conform het exploitatieplan. Het ontwikkelgebied wordt in opdracht van en onder supervisie/regie van de gemeente bouw- en woonrijp gemaakt.

FINANCIËEL

Het overzicht hieronder geeft een financieel inzicht.

Laarveld (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten		87.941	50.094	37.847
Investeringsen		99.619	74.754	24.865

Grondexploitatie		2021	2022	2023
	Boekwaarde	22.981	16.695	24.660
	Verwacht resultaat op eindwaarde	11.389	13.260	11.678
	Risico	1.973	1.279	2.667
	Verwachte einddatum	2031	2031	2031



Stedenbouwkundig plan Laarveld fase 4. Huidige situatie Laarveld fase 4.



Huidige situatie Laarveld fase 2.



Huidige situatie Laarveld fase 3.

4.2 Beekpoort-Noord

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

Het deelproject Beekpoort-Noord is in uitvoering. Het beoogde projectresultaat is een aantrekkelijk ontwikkeld Waterfront met een goede woon- en verblijfskwaliteit. 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 een samenwerkingsovereenkomst bij

Jongen Bouwpartners BV ondergebracht. De openbare ruimte zal worden aangelegd in een hoogwaardige kwaliteit. Wonen Limburg heeft de grond rechtstreeks van de gemeente gekocht voor de hofjeswoningen.

STAND VAN ZAKEN EN PLANNING

De samenwerkingsovereenkomst is in kwartaal 1 2021 ondertekend en eind 2021 is gestart met het bouwrijp maken van de gronden. In 2022 is de grond voor de grondgebonden woningen overgedragen. De overdracht van de grond voor de gestapelde woningen is om planologische redenen vertraagd. De levering is gepland in 2025-2026.

JURIDISCH

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

FINANCIËEL

Het overzicht hieronder geeft een financieel inzicht.

Beekpoort-Noord (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten		4.423	2.865	1.558
Investeringsen		8.038	7.374	663

Grondexploitatie		2021	2022	2023
	Boekwaarde	4.730	4.372	4.509
	Verwacht resultaat op Eindwaarde	3.529	3.491	3.615
	Risico	160	470	509
	Verwachte einddatum	2022	2024	2026



Stedenbouwkundig plan Beekpoort-Noord. Huidige situatie.

4.3 Baetenhof (Tungeler Dorpsstraat)

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

Het woningbouwplan Baetenhof is een bouwplan van 18 woningen in een landelijke omgeving. Het terreintje van circa 1 ha. ligt achter de lintbebouwing langs de Tungeler Dorpsstraat en is op deze straat ontsloten door een toegangsweg. Het bouwplan betreft 14 projectbouw-woningen en 4 zelfbouwkavels.

STAND VAN ZAKEN EN PLANNING

Alle huizen zijn inmiddels gebouwd en bewoond. Het openbaar gebied is woonrijp gemaakt.

In 2023 zal het openbaar gebied worden overgedragen aan de beherende afdeling waardoor het project is afgerond. Met de jaarrekening 2023 wordt de grondexploitatie afgesloten.

JURIDISCH

Alle uitgegeven gronden zijn in 2019 en 2020 verkocht. Het ontwikkelgebied is in opdracht van en onder supervisie/regie van de gemeente bouw en woonrijp gemaakt.

FINANCIEEL

Het overzicht hieronder geeft een financieel inzicht.

Baetenhof/Tungeler Dorpsstraat (afgesloten) (bedragen x € 1.000)

	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten	1.121	1.121	0
Investerings	620	620	0

Grondexploitatie	2021	2022	2023
Boekwaarde	-577	-555	-501
Verwacht resultaat op eindwaarde	-413	-421	501
Risico	10		0
Cumulatieve tussentijdse winstneming	312	336	501
Verwachte einddatum	2022	2023	2023



Sfeerimpressie te realiseren woningen.



Huidige situatie.



4.4 Sportstraat

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

Dit is een inbreidingslocatie van 6 levensloopbestendige woningen naast de 'Nur Holz' locatie. Parallel aan de woningbouw is voor de omgeving een nieuw inrichtingsplan gemaakt, in samenwerking met de buurt en de wijkraad.

STAND VAN ZAKEN EN PLANNING

De huizen zijn inmiddels gebouwd en bewoond. Het openbaar gebied is woonrijp gemaakt.

In 2023 is het openbaar gebied overgedragen aan de beherende afdeling waardoor het project is afgerond:

- Alle percelen zijn verkocht.
- Alle contractuele overeenkomsten zijn afgerond.
- De grondexploitatie wordt per 31-12-2023 afgesloten.

FINANCIIEEL

Het overzicht hieronder geeft een financieel inzicht.

Sportstraat (afgesloten) (bedragen x € 1.000)

	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten	727	727	0
Investeringsen	587	587	0

Grondexploitatie	2021	2022	2023
Boekwaarde	-600	-256	-140
Verwacht resultaat op eindwaarde	-54	-141	140
Risico	42	7	0
Cumulatieve tussentijdse winstneming	10	112	140
Verwachte einddatum	2023	2023	2023



Sfeerimpressie te realiseren woningen.



Huidige situatie.



4.5 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.

STAND VAN ZAKEN EN PLANNING

De projectbouwwoningen zijn inmiddels gebouwd en bewoond.

Het openbaar gebied is woonrijp gemaakt.

In 2023 is het openbaar gebied overgedragen aan de beheerende afdeling waardoor het project is afgerond:

- Alle percelen zijn verkocht.
- Alle contractuele overeenkomsten zijn afgerond.
- De grondexploitatie wordt per 31-12-2023 afgesloten.

FINANCIIEEL

Het overzicht hieronder geeft een financieel inzicht.

Kapelheuvelstraat (afgesloten) (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten		641	641	0
Investerings		611	611	0

Grondexploitatie		2021	2022	2023
	Boekwaarde	-252	-172	-31
	Verwacht resultaat op eindwaarde	25	-23	31
	Risico	21	8	0
	Cumulatieve tussentijdse winstneming		18	31
	Verwachte einddatum	2023	2023	2023



Sfeerimpressie te realiseren woningen.



Huidige situatie.



4.6 Zevensprong

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

Het plangebied ligt in de wijk Moesel en is omsloten door de Anna van Saksenstraat, Charlotte van Bourbonstraat, de Christinelaan en Willem de Zwijgerstraat. In het plan is ruimte voor 67 gestapelde huurwoningen.

STAND VAN ZAKEN EN PLANNING

Het bouwrijp maken staat gepland in 2024 en de gronduitgifte in 2024/2025. Het woonrijp maken is gepland aansluitend op de realisatie van de woningen in 2025. Inmiddels is KLC-2 subsidie voor dit project ingeboekt.

JURIDISCH

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en worden uitgegeven ter ontwikkeling aan een woningcorporatie die de opdracht voert over de realisatie van de gestapelde woningen en de omliggend uit te geven gronden voor parkeren en groen. De gemeente zorgt voor het bouwrijp maken van de uit te geven gronden en voert de supervisie/regie over het woonrijp maken van de aansluitende gronden openbaar gebied. Er loopt een beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan.

FINANCIIEEL

Het overzicht hieronder geeft een financieel inzicht.

Zevensprong (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten		1.472		1.472
Investeringsen		736	146	590

Grondexploitatie	Raadsbesluit	2022	2023
Boekwaarde		121	146
Verwacht resultaat op eindwaarde	-699	-614	-736
Risico	100		65
Cumulatieve tussentijdse winstneming			0
Verwachte einddatum	2024	2024	2025



Sfeerimpressie te realiseren appartementen. Huidige situatie.



4.7 J.W. Frisolaan

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

Het sociale woningbouwplan Johan Willem Frisolaan is gelegen in de wijk Moesel. Het stedenbouwkundig ontwerp bevat een woningbouwprogramma van 36 gestapelde woningen.

STAND VAN ZAKEN EN PLANNING

Het bouwrijp maken en de uitgifte van de gronden staan gepland in 2024 en het woonrijp maken in 2025 na realisatie van de gestapelde woningen.

Voor de Frisolaan is KLC-2 subsidie verstrekt en in de grondexploitatie verwerkt.

JURIDISCH

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en worden uitgegeven ter ontwikkeling aan een woningcorporatie die de opdracht voert over de realisatie van de gestapelde woningen en de omliggend uit te geven gronden voor parkeren en groen. De gemeente zorgt voor het bouwrijp maken van de uit te geven gronden en voert de supervisie/regie over het woonrijp maken van de aansluitende gronden openbaar gebied.

FINANCIIEEL

Het overzicht hieronder geeft een financieel inzicht.

J.W. Frisolaan (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten		688		688
Investeringsen		340	67	273

Grondexploitatie	Raadsbesluit	2022	2023
Boekwaarde		46	67
Verwacht resultaat op eindwaarde	-365	-314	-348
Risico			0
Cumulatieve tussentijdse winstneming			0
Verwachte einddatum	2024	2024	2025



Sfeerimpressie te realiseren appartementen.



Huidige situatie.



4.8 Centrum Noord

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

Het plan Centrum Noord betreft een binnenstedelijk kantorenpark in Weert. In de afgelopen jaren heeft het terrein een geleidelijke verkoop laten zien. In 2023 zijn geen gronden geleverd; er resteert nog 0,6 ha uitgeefbare grond. De woon-werkkavels zijn geheel uitverkocht.

STAND VAN ZAKEN EN PLANNING

Uitgifte en verkaveling vindt plaats op basis van de specifieke ruimtebehoefte van de koper. Gelet op de gemiddelde kavelgrootte bij uitgifte wordt gerekend op een resterende uitgifteperiode van 5 jaar.

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 plaats van bedrijventerrein. Het openen van een nieuwe grondexploitatie (stadsbruglocatie) betreft een interne levering; hierbij geldt als voorwaarde dat de grond tegen boekwaarde overgaat. Aangezien Centrum Noord een winstgevende grondexploitatie is, dient het betreffende perceel met boekwaarde € 0 te worden ingebracht in de nieuw te openen grondexploitatie. Bij deze jaarrekening is de verwachte opbrengst van de grond als bedrijventerrein (€ 0,8 miljoen) uit de grondexploitatie gehaald.

JURIDISCH

De grond is geheel in bezit van de gemeente.

FINANCIIEEL

Het overzicht hieronder geeft een financieel inzicht.

Centrum Noord (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten		15.682	14.413	1.269
Investerings		12.836	11.997	838

Grondexploitatie		2021	2022	2023
	Boekwaarde	-1.947	-2.424	-2.416
	Verwacht resultaat op eindwaarde	-3.775	-3.755	-2.846
	Risico	103	100	27
	Cumulatieve tussentijdse winstneming	3.137	3.141	2.846
	Verwachte einddatum	2027	2027	2028



Uitgiftekaart.



Huidige situatie.

4.9 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.

Van de uitgegeven gronden zijn er nog 2 percelen die notarieel moeten worden overgedragen:

- 1 perceel met een koopovereenkomst en een kavelgrootte van circa 0,20 ha.;
- 1 perceel met een koopovereenkomst en een kavelgrootte van circa 1,0 ha.

De verwachting is dat beide percelen in 2024 notarieel worden overgedragen, waarmee alle gronden zijn uitgegeven.

STAND VAN ZAKEN EN PLANNING

De inrichting van de Kempen zit in een afrondende fase. Voor de afronding zijn de laatste noodzakelijke investeringen in beeld gebracht, waaronder de ontsluiting naar de rotonde.

Deze ontsluiting wordt aangepast. Aanpassing en verder afrondende werkzaamheden zijn in 2024 gepland.

Naar verwachting zal de grondexploitatie eind 2024 worden afgesloten.

JURIDISCH

De grond is geheel in eigendom bij de gemeente.

FINANCIIEEL

Het overzicht hieronder geeft een financieel inzicht.

Uitbreiding de Kempen (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten		22.420	20.985	1.435
Investerings		18.042	14.631	3.411

Grondexploitatie		2021	2022	2023
	Boekwaarde	-6.241	-6.298	-6.354
	Verwacht resultaat op eindwaarde	-4.705	-3.884	-3.954
	Risico	137		38
	Cumulatieve tussentijdse winstneming	3.551	2.813	2.932
	Verwachte einddatum	2027	2027	2024



Uitgiftekaart.



Huidige situatie.



4.10 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 is de invulling van een braakliggend perceel van in totaal circa 1,5 ha. aan de Straevenweg aan de orde. Eind 2022 is deze grond verkocht en wordt in 2024 notarieel overgedragen.

Vooruitlopend op de definitieve afsluiting van de grondexploitatie zijn de investeringen heroverwogen. Er zijn alleen nog kosten m.b.t. grondwatercontrole en camera beveiliging opgenomen en de totale plankosten zijn verlaagd.

Afsluiting kan eind 2024 plaatsvinden.

JURIDISCH

De grond is geheel in eigendom bij de gemeente.

FINANCIEEL

Het overzicht hieronder geeft een financieel inzicht.

Kanaalzone I (bedragen x € 1.000)

		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten		4.844	3.550	1.294
Investeringen		6.652	6.435	217

Grondexploitatie		2021	2022	2023
	Boekwaarde	2.789	2.840	2.885
	Verwacht resultaat op eindwaarde	1.917	1.993	1.808
	Risico	134	50	0
	Verwachte einddatum	2024	2024	2024



Uitgiftekaart.



Huidige situatie.



4.11 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 54,1 ha. netto uitgeefbaar terrein.

Omdat er buiten de gemeente nog andere grondeigenaren in het gebied actief zijn, is een exploitatieplan vastgesteld. Op 11 maart 2021 heeft de gemeenteraad de 3e herziening van het exploitatieplan en de 4e herziening van het bestemmingsplan vastgesteld.

In het exploitatieplan is de financiële bijdrage geregeld die de grondeigenaren aan de gemeente dienen te vergoeden om tot ontwikkeling te kunnen komen. De exploitatiebijdrage wordt door de gemeente ontvangen bij afgifte van de omgevingsvergunning.

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

In 2023 heeft de levering van 0,25 ha. gemeente-grond plaatsgevonden en is een optie van 1,6 ha. vervallen. Deze grond komt tegen de actuele (inmiddels hogere) grondprijs opnieuw in de verkoop. Van de nog te verkopen 9,0 ha gemeentegrond wordt in 2024 de eerder verkochte 0,3 ha. grond geleverd. Tevens is 1,8 ha in optie waarbij de uitgifte wordt verwacht in de periode 2024-2025.

In de periode 2024-2026 wordt vanuit eigen-dommen van derden voor nog 9,1 ha. een exploitatiebijdrage verwacht.

JURIDISCH

De herziening van het bestemmingsplan en het exploitatieplan is voorzien in 2024. De procedure rondom de komst van het hotel is in 2023 afgerond. Door de gemeente is nog ca. 2,1 ha. te verwerven ten behoeve van de aanleg van openbaar gebied en eigen uitgifte van grond.

FINANCIIEEL

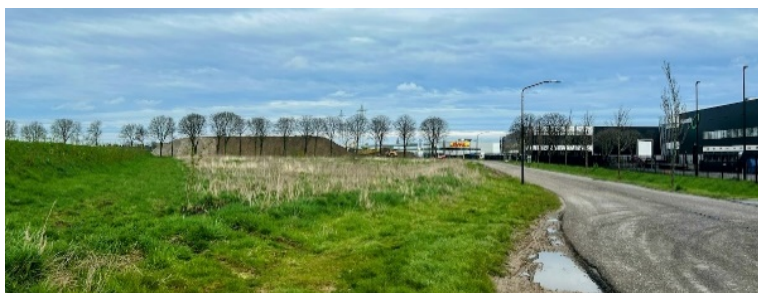
Het overzicht hieronder geeft een financieel inzicht.

Kampershoek 2.0 (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten		68.687	40.536	28.150
Investerings		67.425	48.587	18.839

Grondexploitatie		2021	2022	2023
	Boekwaarde	5.752	6.868	8.050
	Verwacht resultaat op eindwaarde	335	192	-1.261
	Cumulatieve tussentijdse winstneming			536
	Risico	2.312	2.391	2.360
	Verwachte einddatum	2032	2031	2031



Uitgiftekaart.



Huidige situatie.

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 bedrijventerrein.

STAND VAN ZAKEN EN PLANNING

Alle percelen in Leuken Noord zijn uitgegeven, waardoor de grondexploitatie afgerond kan worden. In het kader van de afronding is nader bekeken wat nog gerealiseerd/ afgebouwd moet worden. De Graafschap Hornelaan wordt

afgebouwd met een asfalttoplaag. Ten behoeve van de verbetering van de bereikbaarheid van de milieustraat is extra budget opgenomen. Hiermee kan de toegangsweg worden verbreed. Met deze laatste werkzaamheden is de locatie afgerond en kan de grondexploitatie in 2025 afgesloten worden.

JURIDISCH

De grond is geheel in eigendom bij de gemeente.

FINANCIEEL

Het overzicht hieronder geeft een financieel inzicht.

Leuken Noord (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten		5.115	5.076	39
Investerings		3.973	3.150	822

Grondexploitatie		2021	2022	2023
	Boekwaarde	844	-1.049	-1.926
	Verwacht resultaat op eindwaarde	-1.256	-1.040	-1.143
	Risico	134	30	47
	Cumulatieve tussentijdse winstneming	440	659	899
	Verwachte einddatum	2027	2024	2025



Uitgiftekaart.



Huidige situatie.



5

Resultaat, meerjarenprognose, opbrengsten en investeringen

5.1 Financiële analyse

Het jaar 2023 wordt afgesloten met een positief resultaat van € 0,8 miljoen op de grondexploitatie. Onderstaande tabel geeft inzicht in de wijze waarop dit resultaat tot stand is gekomen.

Resultaat grondexploitatie (bedrag x € 1.000)	Bedrag	Totaalbedrag
1. Per saldo vrijval voorzieningen verliesgevende grondexploitatie		1.836
2. Winstnemingen		406
2a. Tussentijdse winstnemingen	201	
2b. Winst boekjaar afgesloten grondexploitatie	205	
2c. Winstnemingen Gebiedsvisie Keent & Moesel*	0	
3. Nagekomen mutaties afgesloten grex en voorbereidingskosten		0
Resultaat in de jaarrekening per saldo		2.241
In de jaarrekening voorgestelde dotatie aan de reserve risicobuffer grondexploitatie		-1.400
Resultaat grondexploitatie 2023		841
* Winstnemingen van grex als onderdeel van Gebiedsvisie Keent & Moesel komen ten gunste van bestemmingsreserve R5751		

Tabel 5.1 Resultaat grondexploitatie.

1. PER SALDO TOENAME 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 2023 met € 1,8 miljoen afgenomen ten opzichte van 31 december 2022 en bedraagt nu € 17,1 miljoen (zie ook tabel 5.3). In de genoemde tabel is zichtbaar dat de voorzieningen op de negatieve grondexploitaties afnemen met € 1,6 miljoen. Hierbij moet worden opgeteld het vervallen van de verliesvoorziening van Kampershoek 2.0 van € 0,2 miljoen. Dit is in de tabel weergegeven onder de positieve grondexploitaties aangezien Kampershoek 2.0 bij de jaarrekening 2023 wijzigt van een negatieve naar een positieve grondexploitatie.

Bij Laarveld zien we een verbetering van het resultaat door verwerking van het nieuwe woningbouwprogramma in fase 4. De verlaging van de kosten woonrijp maken van fase 1,2 en 3, lagere verwervingskosten fase 1 plus de lagere verwachte toekomstige prijsstijgingen zorgen eveneens voor een positief effect. Totaal neemt de voorziening van Laarveld af met € 1,6 miljoen. Bij Kampershoek 2.0 is de verbetering met name te verklaren door de stijging van de grondprijzen, indexatie van de exploitatiebijdragen en het vervallen van een optie waardoor de grond tegen een hogere grondwaarde opnieuw in de verkoop komt.

Ook verlaging van de toekomstig verwachte index op de kosten heeft een positief effect. Hierdoor vervalt de verliesvoorziening van € 0,2 miljoen en wordt de grondexploitatie positief met een verwachte eindwaarde van € 1,3 miljoen. Bij Kanaalzone neemt de verliesvoorziening af met € 0,2 miljoen als gevolg van lagere sloopkosten, verkoop en beheer en plankosten. Er resteert alleen nog de notariële overdracht van de laatste kavels en grondwatercontrole en camera beveiliging. Bij Beekpoort Noord neemt het verwachte tekort toe met € 0,1 miljoen als gevolg van het verlengen van de grondexploitatie met 2 jaar. Dit zorgt voor extra rentekosten en een verhoging van de plankosten.

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 met een positieve eindwaarde leidt dit tot een winstneming van € 0,2 miljoen. Het betreft onderstaande projecten in tabel 5.2 exclusief de afgesloten grondexploitaties Kapelheuvelstraat, Baetenhof en Sportstraat.

Winstnemingen per 31-12-2023 bedragen x € 1.000					
Bouwgrond in exploitatie	Winstprognose 31-12-2023	Gerealiseerde investering	Gerealiseerde opbrengsten	Winstneming t/m 2022	Winstneming 2023
Uitbreiding de Kempen	3.954	79%	94%	2.813	119
Leuken-Noord	1.143	79%	99%	659	241
Centrum-Noord	2.846	93%	92%	3.141	-696
Kampershoek 2.0	1.261	72%	59%		536
Zevensprong	736	20%	0%		
J.W. Frisolaan	348	20%	0%		
Kapelheuvelstraat*	31	100%	100%	18	13
Baetenhof Tung. Dorps.*	501	100%	100%	336	165
Sportstraat*	140	100%	100%	112	27
				7.078	406

Tabel 5.2 Tussentijdse winstnemingen per 31 december 2023.

De winstverwachting van deze lopende projecten is per saldo gestegen van € 8,7 miljoen (jaarrekening 2022) naar € 9,2 miljoen (jaarrekening 2023) op eindwaarde, zie tabel 5.3. In Uitbreiding de Kempen stijgt de winstverwachting licht door de herziening van de nog te maken civiele kosten en in Leuken-Noord stijgt de winstverwachting als gevolg van met name lagere sloop en saneringskosten. Het eindresultaat van Centrum-Noord verslechtert door herwaardering van perceel CN7 waar de ontwikkeling aan de stadsbruglocatie is voorzien. Tot slot wordt Kampershoek 2.0 winstgevend waardoor ook in dit project winst moet worden genomen.

2b. Per 31-12-2023 zijn de grondexploitaties van Baetenhof, Sportstraat en Kapelheuvelstraat

afgesloten met een totaal eindresultaat van respectievelijk € 5,0 ton, € 1,4 ton en € 0,3 ton. Bij afsluiting wordt in deze projecten in 2023 nog voor € 2,1 ton winst genomen.

3. NAGEKOMEN MUTATIES AFGESLOTEN GRONDEXPLOITATIES EN VOORBEREIDINGSKOSTEN

De nagekomen kosten betreffen het saldo van verwachte civiele kosten en gerealiseerde kosten van afgesloten grondexploitaties. In 2023 zijn er op dit onderdeel geen kosten gemaakt.

MUTATIES IN RESULTAAT

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

Prognose bouwgrond in exploitatie (op basis Eindwaarde) bedragen x € 1.000			
Bouwgrond in exploitatie	1-1-2023	Mutatie	31-12-2023
Positief resultaat			
Baetenhof/Tungelerdorpsstraat*	421	79	501
Sportstraat*	141	1	140
Kapelheuvelstraat*	23	7	31
Zevensprong	614	121	736
J.W. Frisolaan	314	34	348
De Kempen Uitbreiding	3.884	70	3.954
Leuken-Noord	1.040	103	1.143
Centrum-Noord	3.755	-909	2.846
Kampershoek 2.0	-192	1.453	1.261
Subtotaal	10.001	961	10.959
Negatief resultaat			
Bpo Beekpoort-Noord	-3.491	-124	-3.615
Laarveld	-13.260	1.582	-11.678
Kanaalzone I	-1.993	186	-1.808
Subtotaal	-18.744	1.644	-17.100
Totaal grondexploitaties	-8.742	2.604	-6.141

Tabel 5.3 Prognose bouwgrond 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 € 2,9 ton verbeterd door afname aan kosten van met name verwerving, een perceel wordt niet aangekocht, en woonrijp maken. Daarnaast is een kavel teruggekocht waarvan de verwachte opbrengsten de kosten zullen goedmaken. In Laarveld fase 2 is de eindwaarde verbeterd met € 2,5 ton. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de afname aan verwachte kosten woonrijp maken.

In Laarveld fase 3 is de eindwaarde verbeterd met € 6,3 ton, voornamelijk door afname aan kosten woonrijp maken, door een gunstige aanbesteding, kosten verkoop en beheer en plankosten. Daarnaast is er een afname aan kostenstijging en negatieve rente.

In Laarveld fase 4 is de eindwaarde verbeterd met € 4,1 ton. Door vaststelling van het bestemmingsplan in augustus 2023 is het stedenbouwkundig ontwerp verwerkt in de grondexploitatie ter vervanging van normatief grondgebruik. Aan de kostenkant zijn grondverwervingskosten, kosten bouw en woonrijp maken, kosten verkoop en beheer, plankosten en VDT toegevoegd. De verwachte kosten sloop en sanering zijn afgenomen. Per saldo zijn de kosten inclusief kostenstijging en rente met € 1,1 miljoen toegevoegd.

Aan de opbrengstenkant zijn de woningbouw-opbrengsten toegevoegd door een groter uitgeefbaar oppervlakte en zijn de bijdragen riolering toegevoegd doordat er meer kavels worden verkocht. De opbrengsten zijn met 1,2 miljoen toegevoegd. Daarnaast is er per saldo een toename aan opbrengsten te verwachten van € 0,4 miljoen door kostenstijgingen, opbrengststijgingen en rente.

Beekpoort-Noord

De eindwaarde van het project is verslechterd met € 1,2 ton. Door de planologische vertraging is de looptijd van het project met 2 jaar verlengd. Door de hoge boekwaarde levert dit € 0,6 ton aan extra rentekosten. Tevens zorgt verlenging van de looptijd van het project voor een verhoging van de plankosten en langere doorbelasting van

administratiekosten en doorbelasting algemene plankosten. De contractuele indexatie van nog te betalen kosten en toevoeging van enkele kleine civieltechnische aanpassingen zorgen samen met de verhoogde plankosten voor een bijkomende stijging van € 0,5 ton aan de kostenkant. Positieve invloeden doen zich voor bij de raming van kosten voor sloop en sanering, hier is de restantraming voor bestrijding van de Japanse Duizendknoop komen te vervallen. Een tweede positieve impact ontstaat bij de contractueel overeengekomen index over de nog te leveren verkochte grond. Aangezien de index en levering van de grond samenhangt met de planologische vertraging, is in de risicobuffer een budget opgenomen voor (juridische) tegenvallers.

Baetenhof

Het plan is geheel woonrijp opgeleverd, de laatste investeringen hebben in 2023 plaatsgevonden en betroffen werkzaamheden omtrent het aanstraten en de aanleg van groenvoorzieningen. Voor het overige zijn de nog gereserveerde budgetten bouw- en woonrijp maken niet meer noodzakelijk gebleken. Dit geldt ook voor de post Verkoop en Beheer. De plankosten hadden in verband met de afsluiting een kleine overschrijding en de post VDT had een besparing. Het budget voor planschade is vervallen aangezien het bestemmingsplan ouder is dan 5 jaren. In totaal is er aan investeringen een budget van € 0,8 ton komen te vervallen. De nog te realiseren uren, ad. € 5.000,-, zijn in het kader van het afsluiten van de grondexploitatie in een voorziening ondergebracht. De grondexploitatie is per 31-12-2023 afgesloten en sluit met een positief resultaat van € 5,0 ton.

Sportstraat

De laatste investeringen hebben in 2023 plaatsgevonden. Dit betroffen de werkzaamheden als grondwerk (wadi aanleg), straatwerk, groenvoorzieningen en beheerkosten. Met de afronding van het project is gebleken dat in totaal de investeringen voor woonrijp maken, plankosten en VDT lager zijn uitgevallen. Daarentegen bleken de kosten voor Beheer als gevolg van extra onderhoud en nazorg hoger te zijn en er is omdat het bestemmingsplan jonger is dan 5 jaren een budget voor planschade gereserveerd. De reservering planschade wordt vanuit de grondexploitatie in een voorziening gereserveerd. Dat geldt ook voor de plankosten, ad. € 5.000,-, i.v.m. de afsluiting. De grondexploita-

tie is per 31-12-2023 afgesloten en sluit met een positief resultaat van € 1,4 ton. De openbare gronden zijn overgedragen aan openbaar gebied.

Kapelheuvelstraat

Het plan is geheel woonrijp opgeleverd, de laatste investeringen hebben in 2023 plaatsgevonden en betroffen werkzaamheden als aanleg groen en verlichting. Verder zijn er budgetten gereserveerd voor nazorg verharding en groen € 0,1 ton, voor uren afsluiten grondexploitaties € 5.000 en voor planschade € 0,5 ton. De eventuele planschade is herzien en komt ca. € 0,3 ton hoger uit, echter de lagere investeringen bouw- en woonrijp maken, nazorg en lagere plankosten heffen dat weer op. De totale investeringen komen ca. € 4.000 lager uit. Met deze reserveringen is de grondexploitatie per 31-12-2023 afgesloten en sluit met een positief resultaat van € 0,3 ton. De openbare gronden zijn overgedragen aan openbaar gebied.

Zevensprong

De eindwaarde van de grondexploitatie is met € 1,3 ton verbeterd, dat heeft vooral te maken met het verwerken van de KLC 2-subsidie in de grondexploitatie. Verder zijn er alleen plankosten gerealiseerd in 2023. Als gevolg

van de procedure tegen het bestemmingsplan is de uitgifte van de grond vertraagd.

Naar verwachting zal de uitgifte in 2024 zijn beslag krijgen. In de risicobuffer is een bedrag opgenomen voor het eventueel vervallen van een aantal appartementen.

J.W. Frisolaan

De eindwaarde van de grondexploitatie is met € 0,3 ton verbeterd, dat heeft vooral te maken met het verwerken van de KLC 2-subsidie in de grondexploitatie. In 2023 zijn alleen plankosten, uren, gemaakt. De verwachting is dat in 2024 de locatie bouwrijp geleverd kan worden en dat ook de opbrengsten binnenkomen. Er wordt van uitgegaan dat het woonrijp maken in 2025 gestart kan worden.

Centrum-Noord

De eindwaarde van Centrum-Noord daalt met € 0,9 miljoen. De index op kosten, de bijstelling van de plankosten, verkoop- en beheerkosten, doorbelasting administratiekosten en doorbelasting algemene plankosten dragen bij aan de verslechtering van de eindwaarde. Tevens zijn de ramingen ten behoeve van de civiel-technische kosten door een externe partij herzien, wat resulteert in een verslechtering van € 0,2 miljoen. 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. Met de jaarrekening 2023 is dit perceel financieel uit de grondexploitatie Centrum Noord genomen. Dit heeft een vermindering van opbrengsten van € 0,8 miljoen tot gevolg. Positieve invloeden doen zich voor binnen verkoop en beheer, voorbereiding, directie en toezicht. Tevens is binnen overige opbrengsten de huuropbrengst parkeren herzien wat resulteert in een verbetering van € 0,7 ton.

De Kempen Uitbreiding

In totaal laat de grondexploitatie op eindwaarde een verbetering van € 0,7 ton zien. Dit wordt veroorzaakt door de herziening van de nog te maken civiele kosten, betreffend de verbetering van de ontsluitingsweg naar de rotonde en een herziening van de kosten verkoop en beheer, plankosten en kosten VDT. Met betrekking tot de opbrengsten zijn de laatste kavels, UdK 1 en UdK 1a verkocht maar nog niet overgedragen. De verbetering zal in 2024 plaatsvinden en naar

verwachting worden de 2 laatste kavels ook overgedragen. Daarna kan de grondexploitatie afgesloten worden. Met de lichte toename van het positieve resultaat zal ook de winstneming licht toenemen.

Kanaalzone

De grondexploitatie Kanaalzone laat een verbetering van € 1,9 ton op eindwaarde zien. Deze verbetering is het gevolg van uitnemen van investeringen die niet meer nodig zijn omdat de Kanaalzone geheel gereed is. De uitgenomen investeringen betreffen sloop en sanering, alleen kosten met betrekking tot grondwatercontrole en cameratoezicht blijven opgenomen. Voorts zijn de investeringen op de posten verkoop en beheer en plankosten bijgesteld en alleen uren voor afbouw opgenomen. Het ligt in de bedoeling om deze grondexploitatie eind 2024 af te sluiten.

Kampershoek 2.0

Aan de kostenkant kent het project positieve en negatieve invloeden. De verwerving van



De Staat viel € 0,5 ton lager uit door een lagere prijs per m² en doordat een gedeelte van de grond is verworven middels een opstalrecht in plaats van aankoop. Door een bijstelling van de inbrengwaardetaxatie van de nog te verwerven gronden stijgt het budget met € 0,6 ton. Ter hoogte van het voormalige cultuurhistorisch cluster nemen de kosten voor archeologie toe met € 1,8 ton en dalen de kosten voor sloop/sanering met € 0,5 ton. Door indexatie van de bouw- en woonrijp maakkosten neemt het budget toe met € 4,9 ton. Door herziening van de plankosten en herziening van de kosten voor verkoop en beheer neemt op dit onderdeel het budget af met € 0,7 ton. Door de stijging van de kosten voor bouw- en woonrijp maken (index) stijgt hiermee ook het budget voor Voorbereiding, directie en toezicht aangezien dit gekoppeld is aan de investeringen. Het budget neemt toe met € 1,1 ton. Onder de overige kosten is er een besparing van € 0,6 ton in de kosten voor de aanleg van de Neelenweg. Samengevat in totaal € 6,0 ton meerkosten.

Bij de opbrengsten is er een meeropbrengst van € 1,2 miljoen. Door het vervallen van een in 2022 verleende optie op een perceel van 1,6 ha., komt dit perceel opnieuw in de verkoop tegen de actuele grondwaarde. Onder het grondprijsbeleid 2024 stijgt de verkoopwaarde met € 5,6 ton. De waarde van de overig nog te verkopen grond stijgt onder invloed de grondprijsbrief additioneel met € 3,8 ton. Door de jaarlijkse indexatie van de exploitatieplanbijdragen stijgt dit onderdeel met € 1,8 ton. Tot slot zorgt € 0,8 ton aan optie- en contractrente voor de totaal opbrengstenstijging van € 1,2 miljoen.

Bij de toekomstige kosten- en opbrengstenstijgingen en de verwachte rente zien we per saldo een voordeel van € 0,9 miljoen. Het voordeel op de negatieve rente is € 0,3 ton als gevolg van de verwachte versnelling in de uitgifte.

Door het positief worden van de grondexploitatie is het voordeel op de positieve rente € 0,2 ton.

Tegenhanger is de vermindering van de toekomstige opbrengstenstijging voor € 0,3 miljoen als gevolg van verlaging van de index op de toekomstige opbrengststijging van 1,5% naar 1%.

Een positief effect van € 1,1 miljoen wordt bereikt door verlaging van de verwachte toekomstige kostenstijging. De kostenstijging over het jaar 2023 is verwerkt in de civiele ramingen en viel met 5,1% lager uit dan de verwachte 7%. Voor het jaar 2024 wordt uitgegaan van een kostenstijging van 4% in plaats van 5%. Door de genoemde voor- en nadelen in 2023 daalt het tekort van de grondexploitatie van - € 0,2 miljoen naar een positieve eindwaarde van € 1,3 miljoen.

Leuken Noord

De investeringen voor het definitief woonrijp maken zijn herzien. Betreft de aanleg van een toplaag voor de Graafschap Hornelaan en een verbreding van de Truyenhoekweg ter verbetering van de bereikbaarheid van het milieustraat. De nieuwe investeringen komen lager uit, echter de totale plankosten zijn aangepast op de nieuwe ramingen en komen daarmee hoger uit.

In 2024 zijn met name alleen kosten onderhoud percelen, uren in het kader van verkoop en beheer en plankosten geboekt. Verder zijn de laatste 2 kavels, LN4 en LN5 verkocht en overgedragen. Dit alles heeft geresulteerd in een iets verbeterd resultaat van de grondexploitatie met € 1,0 ton. In 2024 en 2025 vinden de werkzaamheden plaats, waarna de grondexploitatie eind 2025 kan worden afgesloten.



5.2 Boekwaarde

De boekwaarde van de grondexploitaties per 31 december 2023 bedraagt € 29,0 miljoen. Dit is € 8,8 miljoen hoger dan de boekwaarde € 20,2 miljoen per 31 december 2022. Deze stijging van de boekwaarde wordt veroorzaakt doordat de gerealiseerde investeringen met € 10,5 miljoen in 2023 hoger zijn dan de gerealiseerde opbrengsten met € 1,8 miljoen in 2023. De grootste investeringsposten zijn woonrijp maken Laarveld fase 3 met € 0,9 miljoen, grondverwerving Laarveld fase 4 met € 6,7 miljoen en grondverwerving Kampershoek 2.0 met € 0,4 miljoen.

De grootste opbrengstposten zien we in de verkoop van bouwrijpe grond woningbouw in Laarveld fase 3 met € 0,3 miljoen en voor verkoop bouwrijpe grond bedrijventerreinen in Kampershoek 2.0 met € 0,4 miljoen en Leuken Noord met € 0,9 miljoen.

Op basis van de geactualiseerde exploitaties per 31 december 2023 moeten de voorzieningen € 17,1 miljoen bedragen om de tekorten op de negatieve exploitaties af te dekken.

Boekwaarde grondexploitatie (bedrag x € 1000)	Boekwaarde 31-12-2022	Investering en 2023	Opbrengsten 2023	Balans-verschuiving	Boekwaard e 31-12-2023	Cummulatieve tussentijdse winstneming
BPO Beekpoort-Noord	4.372	141	-4		4.509	
Kapelheuvelstraat*	-172	141			-31	31
Baetenhof/Tungelerdorpsstr.*	-555	55			-501	501
Laarveld	16.695	8.329	-363		24.660	
Sportstraat*	-256	116			-140	140
J.W. Frisolaan	46	21			67	
Zevensprong	121	24			146	
Woningbouw	20.251	8.827	-367		28.712	671
De Kempen uitbreiding (DKU)	-6.298	-38	-18		-6.354	2.932
Kampershoek 2.0 (KH2)	6.868	1.658	-475		8.050	536
Leuken-Noord (LN)	-1.049	18	-895		-1.926	899
Centrum-noord (CN)	-2.424	9			-2.416	2.445
Kanaalzone I	2.840	44			2.885	
Bedrijventerreinen	-63	1.691	-1.388		239	6.813
Totaal	20.188	10.517	-1.755		28.951	7.484

Tabel 5.4 Verloop grondexploitaties 2023.

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.

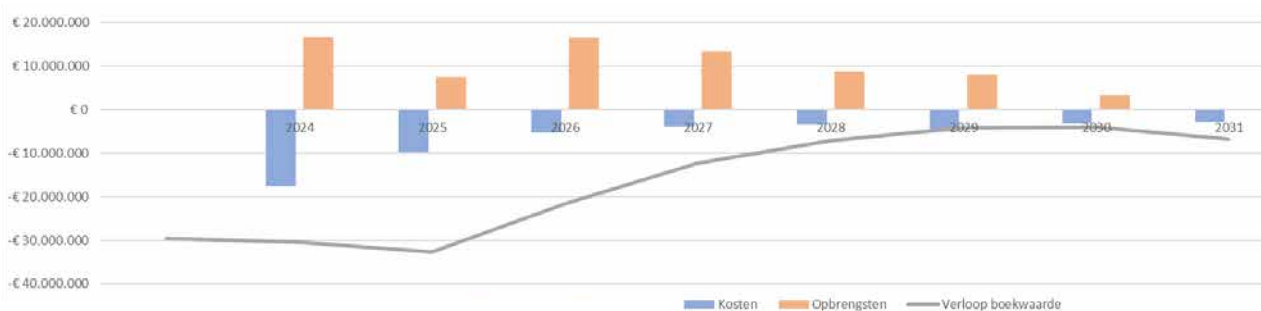
In de grafiek hieronder worden de nog te realiseren investeringen en opbrengsten (cashflow) in de grondexploitaties (resp. de blauwe en rode kolommen) per jaar weergegeven. Per 31 december 2023 bedraagt het saldo van de historische opbrengsten en investeringen (boekwaarde) € 29,0 miljoen. Dit saldo verandert geleidelijk in een geraamd tekort op eindwaarde

van € 6,1 miljoen (zie ook tabel 5.3). Dit verloop van de boekwaarde wordt weergegeven met de grijze lijn.

Toelichting:

Er moet nog voor circa € 50,9 miljoen (inclusief kostenstijging en rentelasten) geïnvesteerd worden om de geplande opbrengsten van € 73,8 miljoen (inclusief opbrengstenstijging en rente-opbrengsten) te kunnen realiseren. De nog te realiseren opbrengsten zijn € 22,8 miljoen hoger dan de nog te realiseren kosten. Hiermee is duidelijk dat de gerealiseerde boekwaarde van € 29,0 miljoen negatief voor een deel kan worden terugverdiend.

VERLOOP GRONDEXPLOITATIES



Figuur 5.1 Overzicht boekwaarde en toekomstige kasstromen.

	Presentatie-wijziging (Faciliterend grondbeleid)	Voorziening 31-12-2023 Eindwaarde balans	Balanswaarde 31-12-2023
		-3.615	895
		-11.678	12.982
			67
			146
		-15.292	14.090
			-3.422
	-6.537		2.050
			-1.026
			30
		-1.808	1.077
		-1.808	-1.292
		-17.100	12.798

5.4 Toekomstige investeringen en opbrengsten

Investeringsen:

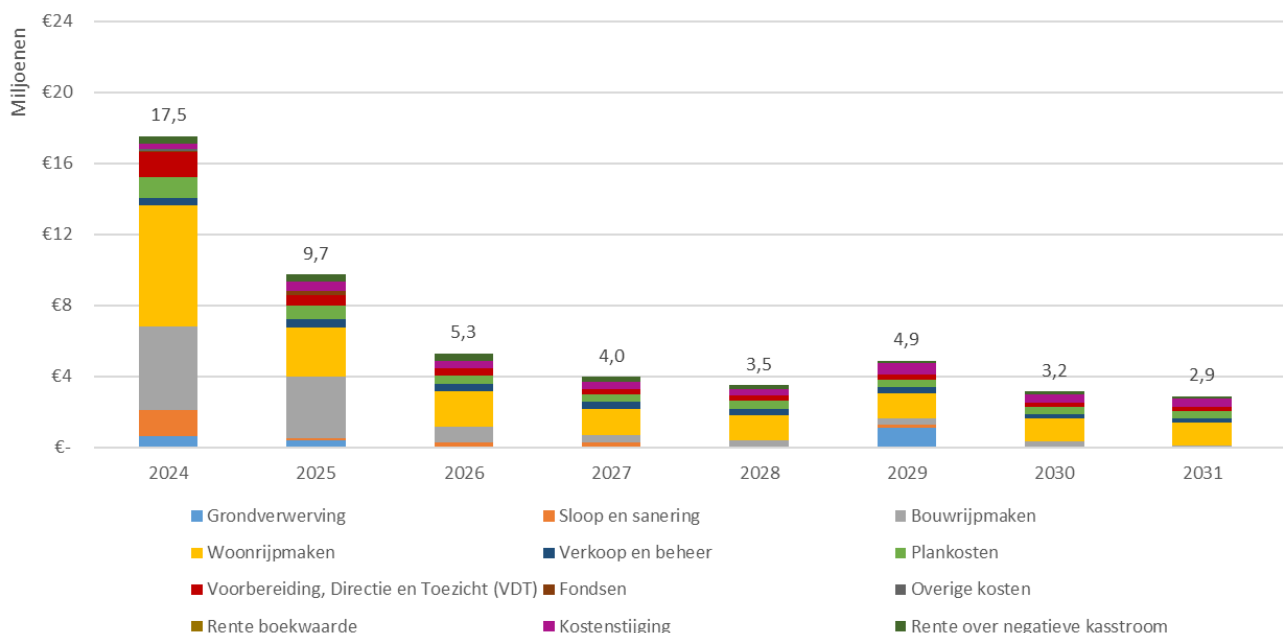
De totaal nog te realiseren investeringen in de periode van 2024 tot en met 2031 zijn geraamd op € 50,9 miljoen. De fasering en het onderscheid naar kostensoorten van de investeringen is in figuur 5.2 weergegeven. Hierna worden de belangrijkste investeringen toegelicht.

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 € 11,2 miljoen, maar omdat deze gerelateerd zijn aan de overige investeringen dan wel de verkopen, worden deze niet nader benoemd.

- De verwervingen zijn geraamd op € 2,1 miljoen, waarvan € 1,8 miljoen in Kampershoek 2.0, voor € 0,3 miljoen in Laarveld fase 1 en voor € 0,1 miljoen in Laarveld fase 4;

- Sloop en sanering zijn geraamd op € 2,3 miljoen, waarvan € 0,9 miljoen in Kampershoek 2.0, € 1,3 miljoen in Laarveld fase 4 en € 0,2 miljoen in de overige projecten;
- Het bouwrijpmaken is geraamd op € 10,7 miljoen, waarvan € 5,1 miljoen in Kampershoek 2.0, € 5,4 miljoen in Laarveld fase 4 en € 0,3 miljoen in overige projecten;
- Het woonrijpmaken is geraamd op € 18,4 miljoen, waarvan € 4,5 miljoen in Kampershoek 2.0, € 0,3 miljoen in Laarveld fase 2, € 2,7 miljoen in Laarveld fase 3, € 6,6 miljoen in Laarveld fase 4, € 0,3 miljoen in Zevensprong, € 2,9 miljoen in Uitbreiding de Kempen, € 0,5 miljoen in Leuken Noord, € 0,2 miljoen in Centrum Noord en € 0,3 miljoen in het restant van de projecten;
- Fondsen zijn geraamd op € 0,3 miljoen, waarvan € 0,2 miljoen in Centrum-Noord (Suffolkweg) en het restant van € 0,1 miljoen verdeeld over Beekpoort-Noord (Suffolkweg), Zevensprong (planschade) en J.W. Frisolaan (planschade);
- Overige kosten zijn geraamd op € 1,5 ton, waarvan € 0,9 ton in Kampershoek 2.0 (aanvullende civiele kosten wegen en inrichting cultuur-historisch cluster) en € 0,6 ton uitbreiding de Kempen (natuurcompensatie);
- De kostenstijging betreft een totaalbedrag van € 3,5 miljoen en is gerelateerd aan de nog uit te voeren investeringen en het jaar waarin deze worden uitgevoerd. Als gevolg van aanhoudende inflatie en stijging van de GWW-kosten door schaarste wordt dit jaar rekening gehouden met 4% kostenstijging;
- De rentekosten bedragen € 2,2 miljoen, waarvan € 1,0 miljoen in Laarveld fase 1, € 0,1 miljoen in Laarveld fase 2, € 0,1 miljoen in Laarveld fase 3 en € 0,8 miljoen in Laarveld fase 4. De rentekosten in de overige projecten: Kampershoek 2.0, Kanaalzone, Beekpoort-Noord, Zevensprong en J.W. Frisolaan bedragen opgeteld € 0,3 miljoen.

INVESTERINGEN 2024-2031



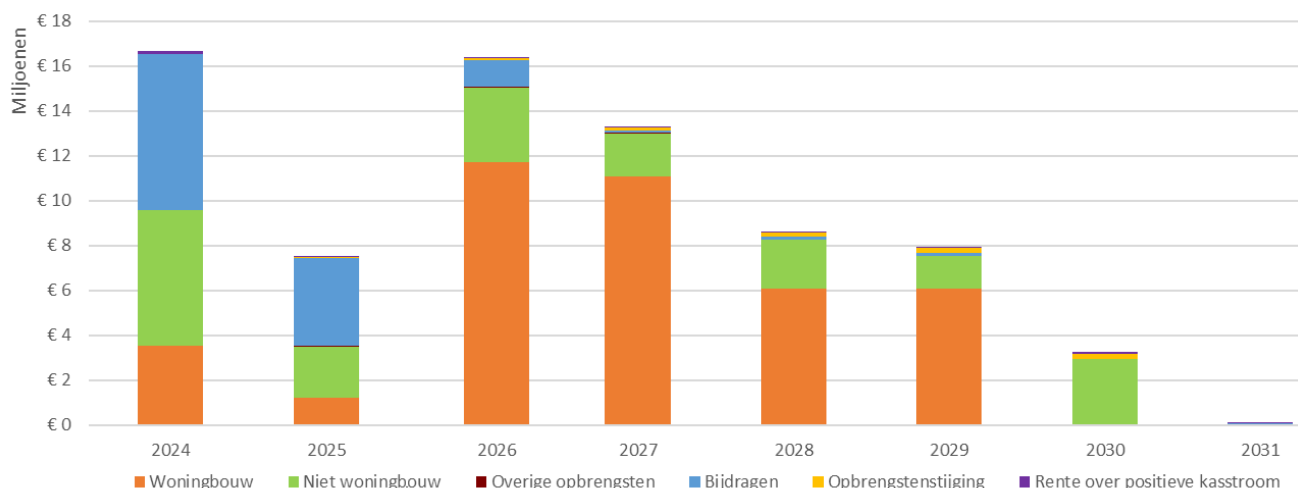
Figuur 5.2 Specificatie investeringen 2024 - 2031.

Opbrengsten:

De totaal nog te realiseren opbrengsten in de periode van 2023 tot en met 2031 zijn geraamd op € 73,8 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 € 39,7 miljoen. Hiervan heeft € 0,3 miljoen betrekking op Laarveld fase 1, € 0,9 miljoen op Laarveld fase 3 (nog over te dragen reeds verkochte kavels), € 35,4 miljoen op Laarveld fase 4, € 1,2 miljoen op Beekpoort-Noord (nog over te dragen reeds verkochte kavel), € 1,3 miljoen op Zevensprong en € 0,7 miljoen op J.W. Frisolaan;
- De opbrengst uit de verkoop van bedrijventerreinen bedraagt € 20,1 miljoen, waarvan € 16,5 miljoen in Kampershoek 2.0, € 1,0 miljoen op Centrum-Noord, € 1,3 miljoen op Kanaalzone en € 1,4 miljoen op Uitbreiding de Kempen (€ 1,4 miljoen);
- De post overige opbrengsten bedraagt € 12,6 miljoen en heeft voor € 11,2 miljoen betrekking op de exploitatiebijdragen van de ontwikkelende partijen binnen Kampershoek 2.0, de overige € 1,4 miljoen op Laarveld fase 3 (€ 0,1 miljoen), op Laarveld fase 4 (€ 0,7 miljoen), op Beekpoort-Noord (€ 0,2 miljoen), in Centrum Noord (€ 0,1 miljoen), op Zevensprong (€ 0,2 miljoen) en op J.W.Frisolaan (€ 0,3 ton);
- De opbrengstenstijgingen bedragen € 0,9 miljoen en zijn gerelateerd aan de nog te ontvangen opbrengsten en het jaar waarin deze worden ontvangen. In Kampershoek 2.0 bedraagt dit € 0,5 miljoen, in Beekpoort-Noord € 0,1 miljoen en in Laarveld fase 4 € 0,3 miljoen;
- De renteopbrengsten bedragen € 0,4 miljoen, voornamelijk voorkomend in de positieve fase 4 van Laarveld, Centrum Noord en Uitbreiding de Kempen.

OPBRENGSTEN 2024-2031



Figuur 5.3 Specificatie opbrengsten 2024 – 2031





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:

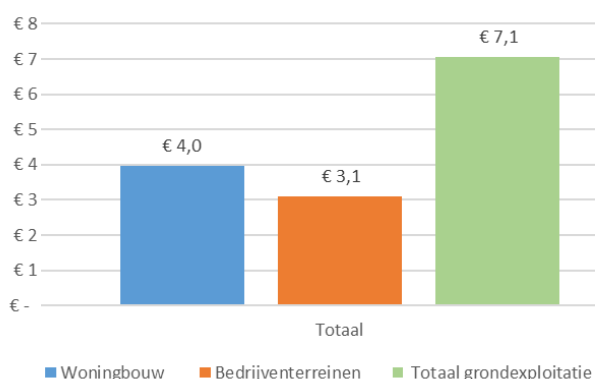
1. De RISMAN-methode voor de kwalitatieve risicoanalyse.
2. Risk Mapping voor de semi-kwantitatieve risicoanalyse.
3. Monte Carlo analyse voor de kwantitatieve risicoanalyse.

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.

VOORSTEL RISICOBUFFER (bedragen x € 1 miljoen)



Figuur 6.1 Berekening voorstel risicobuffer grondexploitaties.

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 € 4,0 miljoen. Voor de bedrijventerreinen geldt een totaal risicobedrag van € 3,1 miljoen;
- Bij de woningbouw doen de risico's zich vooral voor bij Laarveld fase 4. Het betreft met name onzekerheid rondom de hoogte van de verwachte opbrengsten. Met ingang van 2024 zijn de grondprijzen gedaald ten opzichte van het jaar 2023. Dit in tegenstelling tot de bouwkosten,

welke hoog blijven. Onduidelijk is de uitwerking van deze ontwikkeling op de grondprijzen in 2024 en verder. Voor tegenvallende grondprijzontwikkelingen, mogelijk lagere subsidie en extra onvoorziene kosten is een budget gereserveerd van € 2,6 miljoen. Verder is voor Laarveld fase 1 en fase 3 € 0,3 ton gereserveerd;

- Naast Laarveld is voor Beekpoort Noord een bedrag van € 0,5 miljoen opgenomen voor diverse tegenvallers o.a. aangaande grondprijzen en woningbouwprogramma en voor Zevensprong € 0,7 ton;
- Voor de woningbouw is voor tegenvallers in civiele investeringen een bedrag van € 0,4 miljoen opgenomen en een bedrag van € 0,3 miljoen voor tegenvallers in investeringen, prijsstijgingen en plankosten;
- In 2023 is het bestemmingsplan van Laarveld fase 4 vastgesteld. Bij de jaarrekening 2022 werd hiervoor in de risicobuffer € 2,2 miljoen als kans opgenomen. Deze kans was gebaseerd op het nog vast te stellen uitgifteprogramma van Laarveld fase 4. Bij de jaarrekening 2023 is het nieuwe woningbouwprogramma verwerkt in de grondexploitatie en komt hiermee de kans in de risicobuffer te vervallen;
- Bij de bedrijventerreinen zitten de risico's vooral in Kampershoeck 2.0. Hier wordt met name geld gereserveerd voor tegenvallers in grondverkoop en exploitatiebijdragen met een totaal bedrag van € 2,4 miljoen. In Leuken Noord, Centrum Noord en Uitbreiding de Kempen is totaal een bedrag van € 0,1 miljoen gereserveerd;
- Voor de bedrijventerreinen is voor tegenvallers in civiele investeringen een bedrag van € 0,4 miljoen opgenomen en een bedrag van € 0,3 miljoen voor tegenvallers in investeringen, prijsstijgingen en plankosten;
- Als kans is er in de jaarrekening 2023 geen bedrag opgenomen in de risicobuffer.

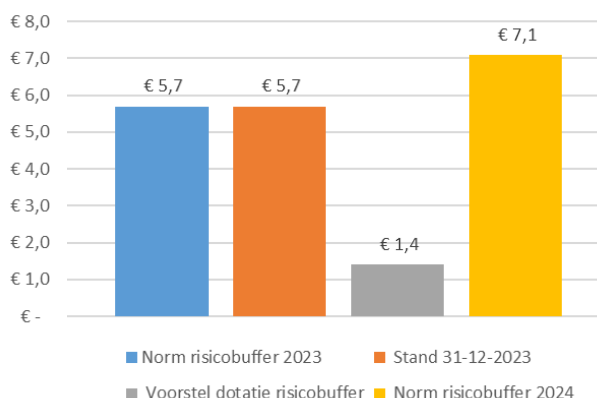
De benodigde norm voor de risico's van de grondexploitaties betreft het saldo van de risico's en de kansen en bedraagt voor 2024 € 7,1 miljoen.



6.2 Toetsing risicoprofiel versus weerstandscapaciteit

Per 31 december 2023 bedraagt de norm voor de Risicobuffer bouwgrondexploitaties € 5,7 miljoen. Voorgesteld wordt de hoogte van de benodigde buffer te verhogen naar € 7,1 miljoen. In figuur 6.2 is de dotatie aan de Risicobuffer bouwgrondexploitaties en de vergelijking met de norm in beeld gebracht.

VOORSTEL RISICOBUFFER (bedragen x € 1 miljoen)



Figuur 6.2 Voorstel risicobuffer bouwgrondexploitaties.

6.3 Conclusie

- De boekwaarde van de grondexploitaties per 31 december 2023 bedraagt € 29,0 miljoen. Dit is € 8,8 miljoen hoger dan de boekwaarde van € 20,2 miljoen per 31 december 2022. De stijging van de boekwaarde wordt veroorzaakt doordat de gerealiseerde investeringen met € 10,5 miljoen hoger zijn dan de gerealiseerde opbrengsten met € 1,8 miljoen in 2023. De grootste investeringsposten zijn woonrijp maken Laarveld fase 3 met € 0,9 miljoen, grondverwerving Laarveld fase 4 met € 6,7 miljoen en grondverwerving Kampershoek 2.0 met € 0,4 miljoen.
- De grootste opbrengstposten zien we in de verkoop van bouwrijpe grond woningbouw in Laarveld fase 3 met € 0,3 miljoen en voor verkoop bouwrijpe grond bedrijventerreinen in Kampershoek 2.0 met € 0,4 miljoen en Leuken Noord met € 0,9 miljoen;
- De nog te realiseren opbrengsten zijn € 22,8 miljoen hoger dan de nog te realiseren kosten. Hiermee is duidelijk dat de gerealiseerde boek-

waarde van € 29,0 miljoen voor een groot deel kan worden terugverdiend. Er moet nog circa € 50,9 miljoen (inclusief kostenstijging en rentelasten) geïnvesteerd worden om de geplande opbrengsten van € 73,8 miljoen (inclusief opbrengstenstijging en rente-opbrengsten) te kunnen realiseren;

- Het totale tekort van de grondexploitaties op eindwaarde bedraagt € 6,1 miljoen. Dit is een verbetering van € 2,6 miljoen ten opzichte van vorig jaar toen bedroeg het tekort € 8,7 miljoen op eindwaarde. Deze verbetering komt vooral door de verbetering van de grondexploitaties Kampershoek 2.0 en Laarveld;
- De winstneming in 2023 bedraagt € 0,4 miljoen waarbij er voor € 0,7 miljoen aan eerder genomen winst op de positieve grondexploitatie Centrum Noord is teruggedraaid door een lagere eindwaarde verwachting;
- Bij de woningbouw is er een risicobedrag opgenomen van € 4,0 miljoen en doen de risico's zich vooral voor bij Laarveld fase 4 ten aanzien van de opbrengstverwachting. Onzeker is hoe de grondprijzen en bouwkosten zich de komende tijd gaan ontwikkelen;
- Voor de bedrijventerreinen is er een risicobedrag opgenomen van € 3,1 miljoen en hebben de risico's vooral betrekking op Kampershoek 2.0. Hierbij wordt rekening gehouden met tegenvallende grondverkoop en exploitatiebijdragen;
- Het totale positieve resultaat grondexploitaties 2023 bedraagt € 0,8 miljoen. Dit is een resultante van de vrijval van voorzieningen verliesgevende grondexploitaties met € 1,8 miljoen, de winstneming van € 0,4 miljoen en een voorgestelde verhoging van de risicobuffer van € 1,4 miljoen.



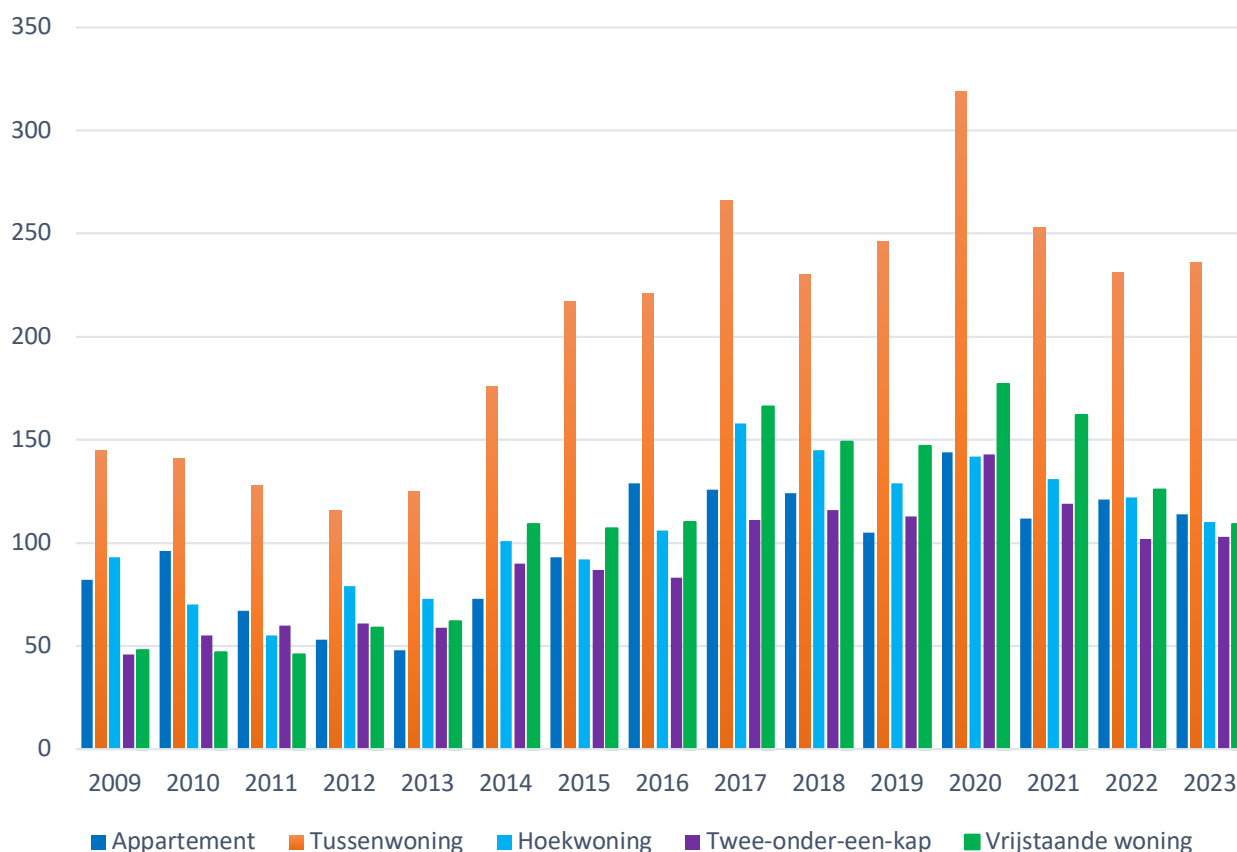
Bijlage 1: Grondexploitatieberekeningen (niet openbaar).
Bijlage 2: Grondprijsbrief 2024.
Bijlage 3: Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt.

Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt

Aantal verkochte woningen

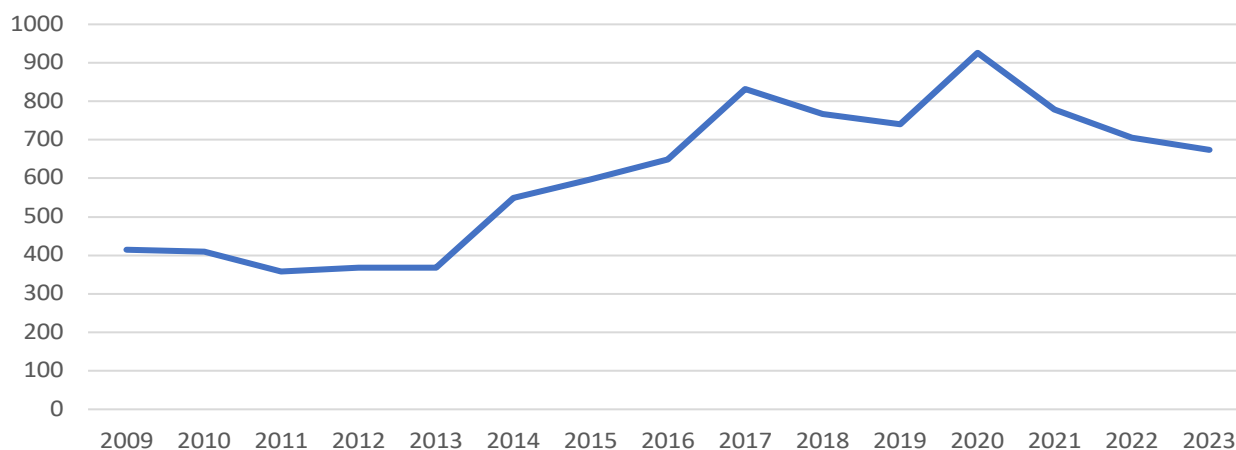
Onderstaande grafieken tonen de 15-jaarsontwikkelingen van het aantal verkochte woningen. In figuur 10 wordt een uitsplitsing gemaakt van de aantallen woningen naar type. De tussenwoning is daarbij altijd het meest verkochte type in Weert. In 2023 zijn de volgende aantallen per type verkocht:

- 120 appartement;
- 238 tussen woningen;
- 112 hoekwoningen;
- 103 2 onder 1 kap woningen;
- 110 vrijstaande woningen;
- Van 19 woningen is het type in de data van het Kadaster onbekend.



Figuur bijlage 3.1 Aantal verkochte woningen naar woningtype (bron kadaster).

In onderstaande figuur is het aantal transacties van koopwoningen per jaar weer-gegeven. 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 gestegen naar 814 verkochte woningen in 2020. Het aantal is daarna gedaald. In 2023 is de daling naar 674 verkochte woningen doorgezet. De daling is het gevolg van een laag blijvend aantal te koop staande woningen, in combinatie met een stijgende rente.



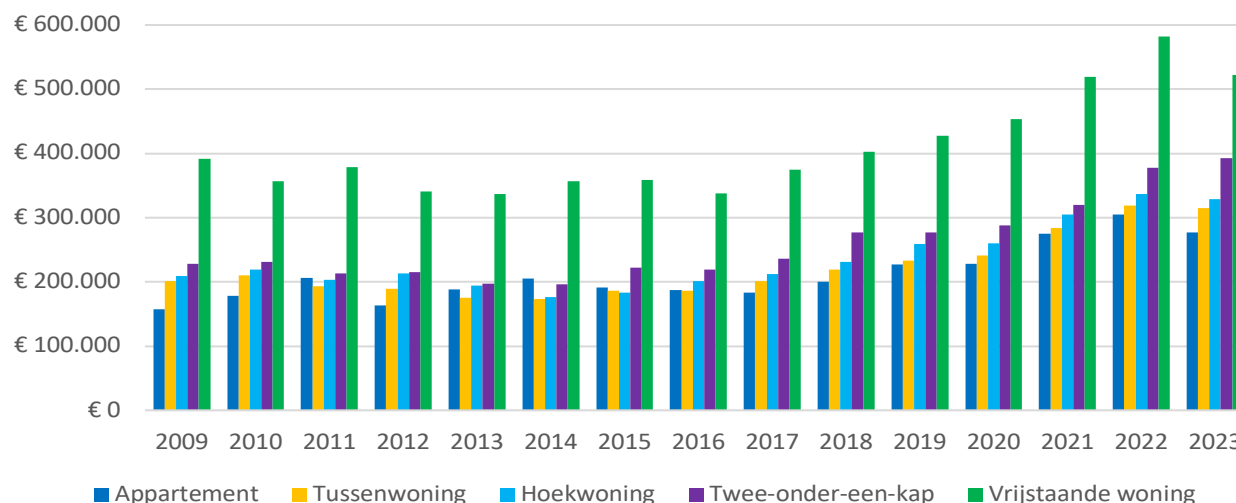
Figuur bijlage 3.2 Overzicht totaal aantal verkochte woningen per jaar (bron kadaster).

Ontwikkeling gemiddelde koopsom

Onderstaande grafieken tonen de 15-jaarsontwikkelingen van de gemiddelde koopsom. In figuur 12 wordt een uitsplitsing gemaakt van de ontwikkeling van de gemiddelde koopsom per woningtype.

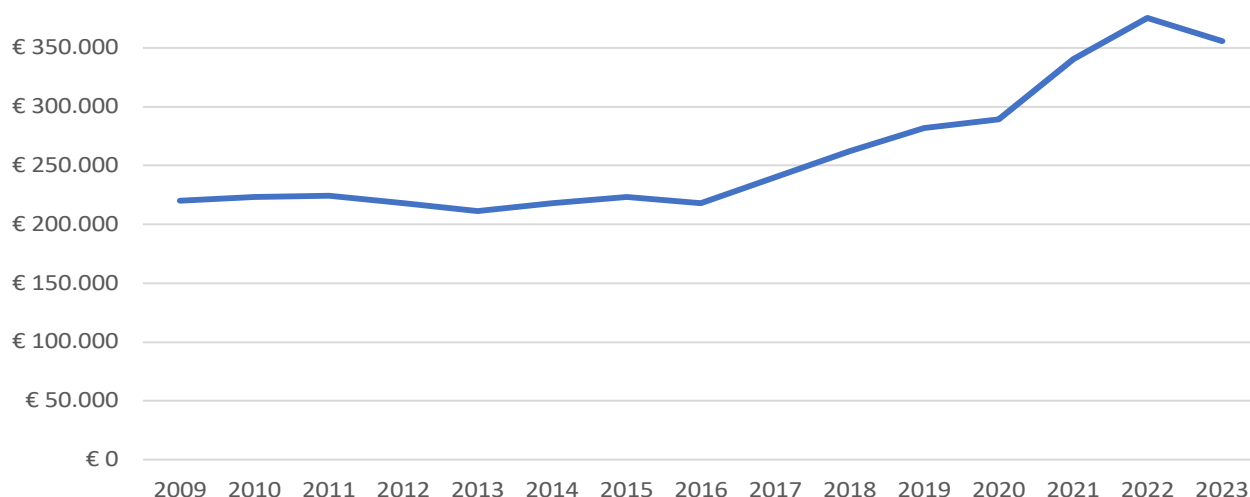
In 2023 bedroeg de gemiddelde koopsom type:

- € 276.597 per appartement;
- € 315.221 per tussen woning;
- € 328.863 per hoekwoning;
- € 392.655 per 2 onder 1 kap woning;
- € 522.041 per vrijstaande woning.



Figuur bijlage 3.3 Ontwikkeling gemiddelde koopsom per woningtype (bron kadaster).

Gemiddeld daalde de verkoopprijs van € 375.531 in 2022 naar € 355.822 in 2023. Gemiddeld daalden alle woningtypes gemiddeld in prijs met uitzondering van de 2 onder 1 kap woning. Dit type steeg in prijs van € 377.282 in 2022 naar € 392.655 in 2023.



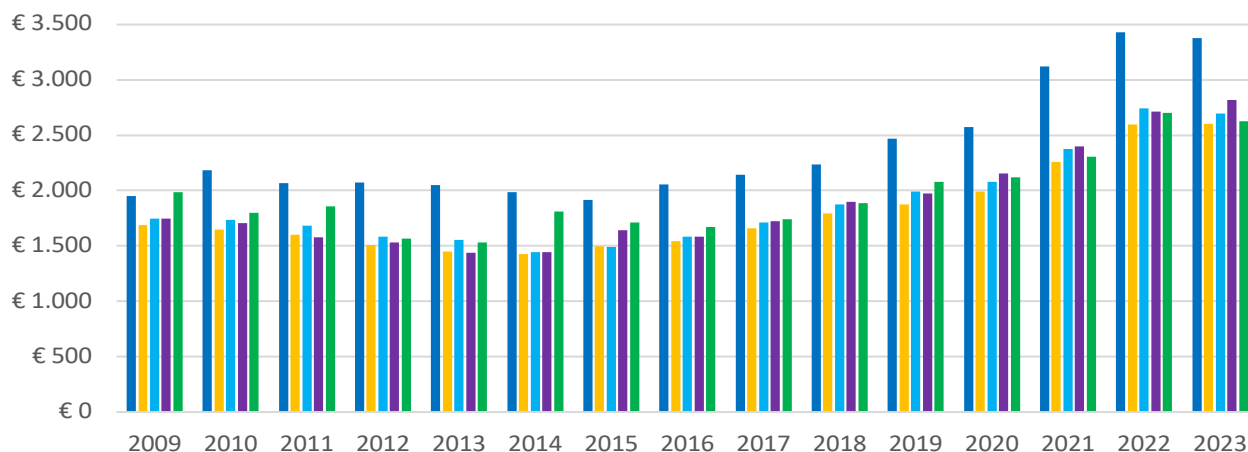
Figuur bijlage 3.4 Ontwikkeling gemiddelde koopsom totaal (bron Kadaster).

Ontwikkeling gemiddelde koopsom per vierkante meter woonoppervlakte

Onderstaande grafieken tonen de 15-jaarsontwikkelingen van de gemiddelde koopsom per vierkante meter woonoppervlakte. In figuur 14 wordt een uitsplitsing gemaakt van de ontwikkeling van de gemiddelde per woningtype.

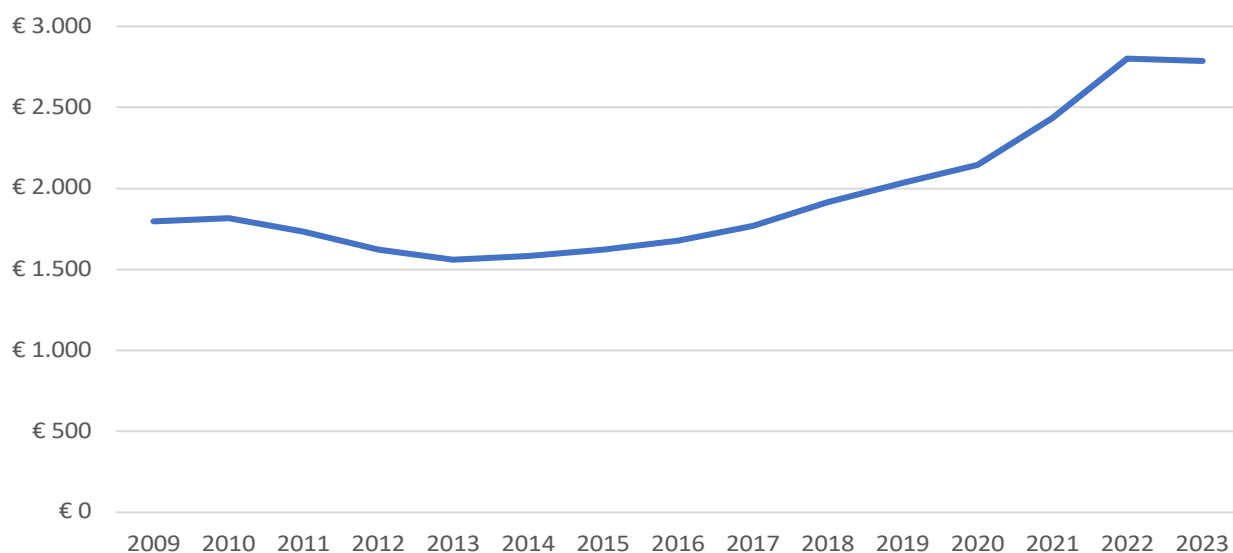
In 2023 bedroeg de gemiddelde koopsom per vierkante meter woonoppervlak type:

- € 3.377 per m² woonoppervlak per appartement;
- € 2.606 per m² woonoppervlak per tussen woning;
- € 2.679 per m² woonoppervlak per hoekwoning;
- € 2.819 per m² woonoppervlak per 2 onder 1 kap woning;
- € 2.623 per m² woonoppervlak per vrijstaande woning.



Figuur bijlage 3.5 Gemiddelde koopsom per vierkante meter woonoppervlak per woningtype (bron Kadaster).

De gemiddelde koopsom per m² woonoppervlak daalt van € 2.801 in 2022 naar € 2.787 in 2023. De daling wordt vooral veroorzaakt door een daling bij het type appartement, vrijstaande woning en hoekwoning. De gemiddelde koopsom per m² woonoppervlak van de overige types zijn licht gestegen.



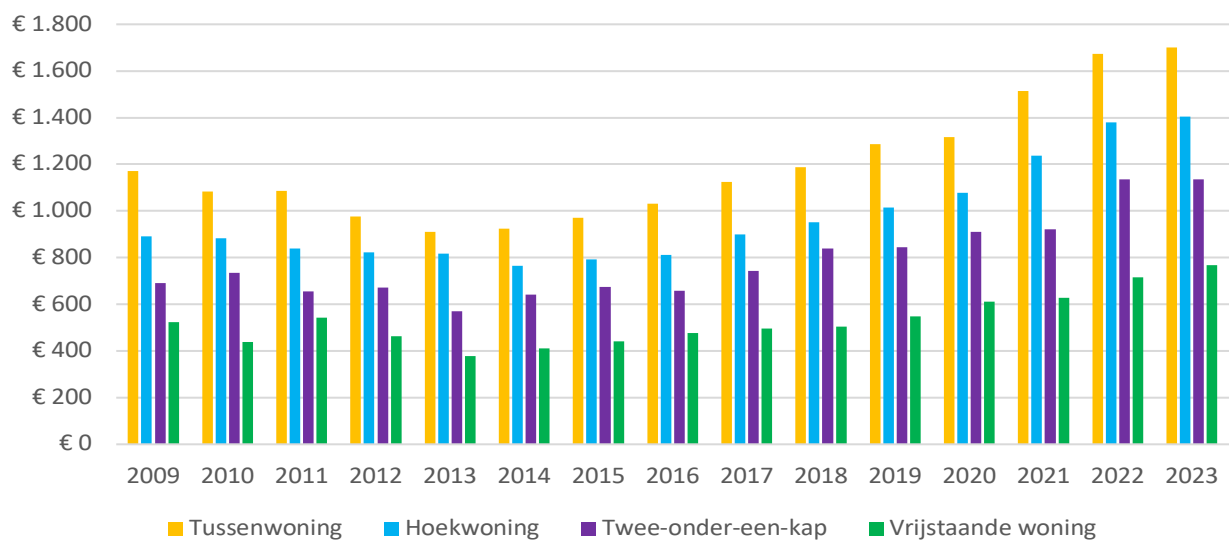
Figuur bijlage 3.6 Ontwikkeling totale koopsom per vierkante meter woonoppervlak (bron Kadaster).

Ontwikkeling gemiddelde koopsom per vierkante perceeloppervlakte

Onderstaande grafieken tonen de 15-jaarsontwikkelingen van de gemiddelde koopsom per vierkante meter perceeloppervlakte. In figuur 16 wordt een uitsplitsing gemaakt van de ontwikkeling van de gemiddelde per woningtype.

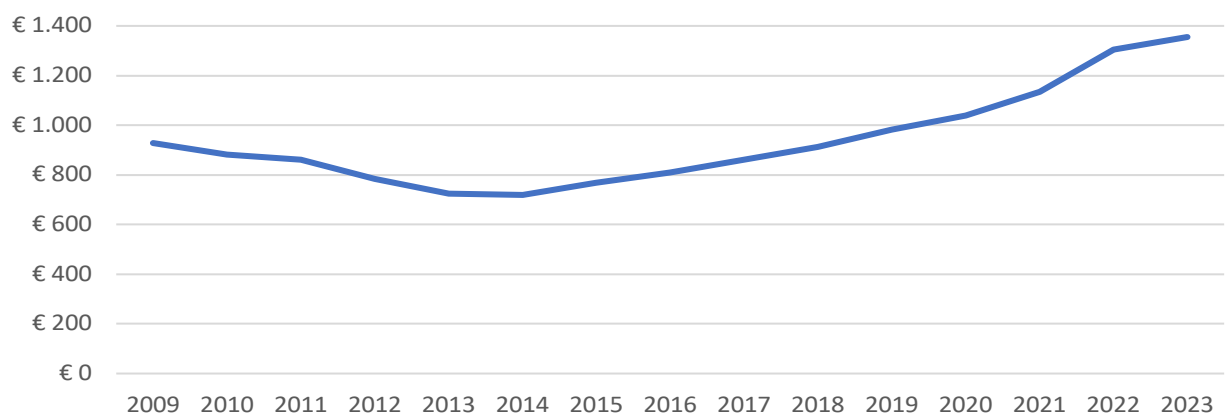
In 2023 bedroeg de gemiddelde koopsom per vierkante meter woonoppervlak type:

- € n.v.t. per m² woonoppervlak per appartement;
- € 1.701 per m² woonoppervlak per tussen woning;
- € 1.403 per m² woonoppervlak per hoekwoning;
- € 1.137 per m² woonoppervlak per 2 onder 1 kap woning;
- € 769 per m² woonoppervlak per vrijstaande woning.



Figuur bijlage 3.7 Gemiddelde koopsom per vierkante meter perceeloppervlakte per woningtype (bron Kadaster).

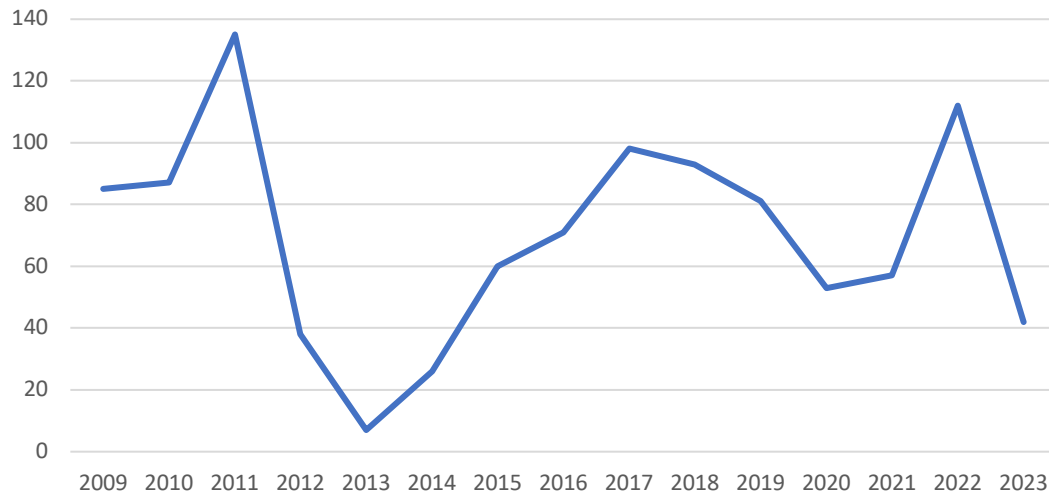
De gemiddelde koopsom per m² perceel oppervlak is gestegen van € 1.306 in 2022 naar € 1.356 in 2023. De gemiddelde prijsstijging is zichtbaar bij alle woningtypen.



Figuur bijlage 3.8 Totale ontwikkeling gemiddelde koopprijs per vierkante meter perceeloppervlakte (bron Kadaster).

Bouwkavels

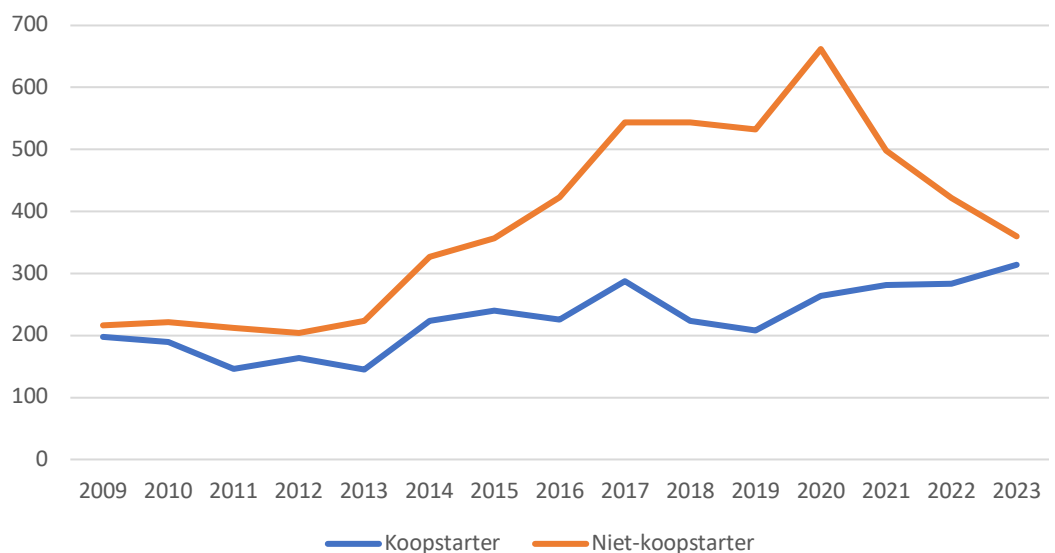
Onderstaande figuur geeft het aantal verkochte bouwkavels in Weert weer. Het aantal verkochte bouwkavels in 2023 bedraagt 42.



Figuur bijlage 3.9 Aantal verkochte bouwkavels (bron Kadaster).

Koopstarters

Het aantal woningen dat in 2023 is verkocht aan starters bedraagt 314. Dit zijn 31 woningen meer dan in 2022. Het aantal woningen dat is verkocht aan niet koopstarters bedraagt 360 in 2023. Dit is een afname van 62.



Figuur bijlage 3.10 Aantal woningen dat is verkocht aan koopstarter / niet koopstarter.

Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt

(bron NVM – Brainbay)

WOZ-WAARDE

De gemiddelde WOZ-waarde in Weert is in 2023 gestegen naar € 330.000. Dit is een stijging van 20% ten opzichte van 2022 toen de gemiddelde WOZ-waarde in de gemeente Weert nog op € 275.000 lag.

WONINGZOEKENDEN

In de laatste vier maanden van 2023 waren er ruim 3.500 serieuze zoekers actief. Het aantal te koop staande woningen fluctueert van 91 tot 130. Dit leidt tot een krapte-indicator van 2,4 (is het aantal keuzemogelijkheden in woningen dat de koper heeft). De krapte-indicator per woningtype ziet er als volgt uit:

- Tussenwoning 1,5;
- Hoekwoning 2,4;
- 2-onder-1-kap 1,0;
- Vrijstaand 4,4;
- Appartement 3,0.

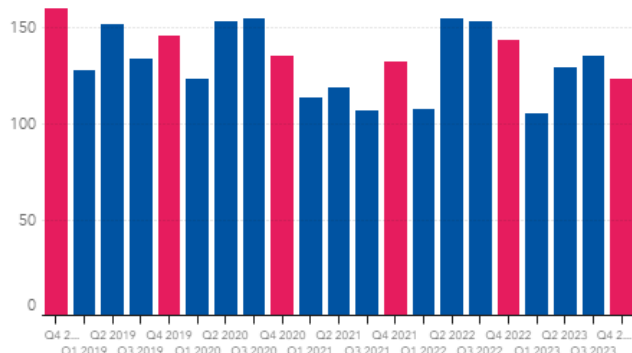
Voor een evenwichtige koopmarkt met voldoende keuze moet de krapte-indicator tussen de 5 en 10 liggen.

De grootste groep woningzoekenden is op zoek naar een woning tussen de € 300.000 en € 500.000. In het laatste jaar wordt circa 50% van de woningen overboden. Hierbij voeren de 5- á 6-kamerwoningen duidelijk de boventoon (kamer is een woonkamer, slaapkamer, dichte keuken, etc). Het gebruiksoppervlak varieert voor de grootste groep tussen de 100 en 150 m² en als tweede grote groep geldt tussen de 150 en 175 m². Het aantal zoekenden per woning is extreem hoog. De tweekapper en de vrijstaande woning heeft nog steeds de voorkeur, naast weliswaar in mindere mate de tussenwoning.

MARKT

In 2023 stonden er tussen de 90 en 130 woningen te koop. Dit is 28,4% minder dan een jaar eerder. In de laatste 4 maanden van 2023 zijn relatief gezien 9% meer woningen verkocht dan in Q4 2022. Over heel 2023 lag het aantal verkopen 5,9% hoger dan in 2022.

AANTAL TE KOOP GEZET



KRAPTE INDICATOR



Figuur bijlage 3.11 Ontwikkeling aantal te koop gezette woningen en krapte indicator (bron NVM – Brainbay).

De transactieprijs per m² is met 5,1% toegenomen t.o.v. een jaar eerder. Dit verschilt per woningtype. Zo is de vraagprijs per m² van een tussenwoning afgenomen met 1,1% terwijl de vraagprijs per m² van een appartement met 10,8% is gestegen.

De gemiddelde verkooptijd blijft relatief constant. De gemiddelde verkooptijd ligt op ca. 35 dagen maar verschilt sterk per woningtype. Een tussenwoning staat ca. 23 dagen te koop terwijl een vrijstaande woning 55 dagen te koop staat.

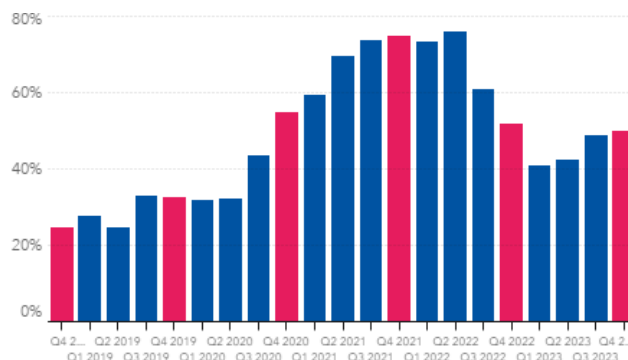
50,6% van de woningen werden in 2023 boven de vraagprijs verkocht. Gemiddeld werden deze woningen 1,2% boven de vraagprijs verkocht. Ook hier zien we weer verschillen per woningtype:

- | | |
|-----------------|--------|
| • Tussenwoning | 6,2%; |
| • Hoekwoning | 4,1%; |
| • 2-onder-1-kap | 0,8%; |
| • Vrijstaand | -2,1%; |
| • Appartement | 0,8%. |

VRAAG-VERKOOPPRIJS VERSCHIL



% BOVEN VRAAGPRIJS VERKOCHT



Figuur bijlage 3.12 Verskil vraag-verkoopprijs en percentage verkochte woningen boven de vraagprijs (bron NVM – Brainbay).

Bovenstaande grafiek geeft aan dat het verschil tussen vraag- en verkoopprijs en het percentage verkopen boven de vraagprijs is afgenomen in 2023 ten opzichte van voorgaande jaren.

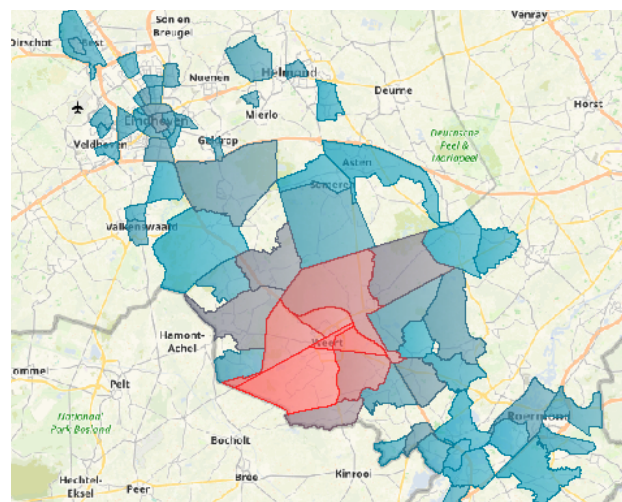
VERHUISBEWEGINGEN 2023

Waar komen kopers van een woning vandaan?

- 56% komt uit Weert;
- 8% komt uit Eindhoven;
- 7% komt uit Nederweert;
- 2% komt uit Veldhoven;
- 2% komt uit 's-Hertogenbosch;
- De overige 25% kwam voornamelijk uit de ons omringende regio zoals weergegeven op de kaart.

Waar gaan kopers naar toe?

- 78% verhuisde binnen Weert;
- 2% verhuisde naar Nederweert;
- 2% verhuisde naar Eindhoven;
- De overige 18% verhuisde naar de ons direct omringende gemeenten.



Figuur bijlage 3.13 Waar komen kopers vandaan? (bron NVM).

TYPE KOPER

Het aantal koopstarters ligt sinds 2020 tussen de 40% en 50%. Het aantal doorstromers ligt rond hetzelfde percentage. Het aantal beleggers op de koopmarkt neemt af. Hiervoor zien we een aantal expats in de plaats komen. Het totaal van beleggers, expats (koper) en overige kopers blijft de afgelopen 3 jaren stabiel rond de 5%.

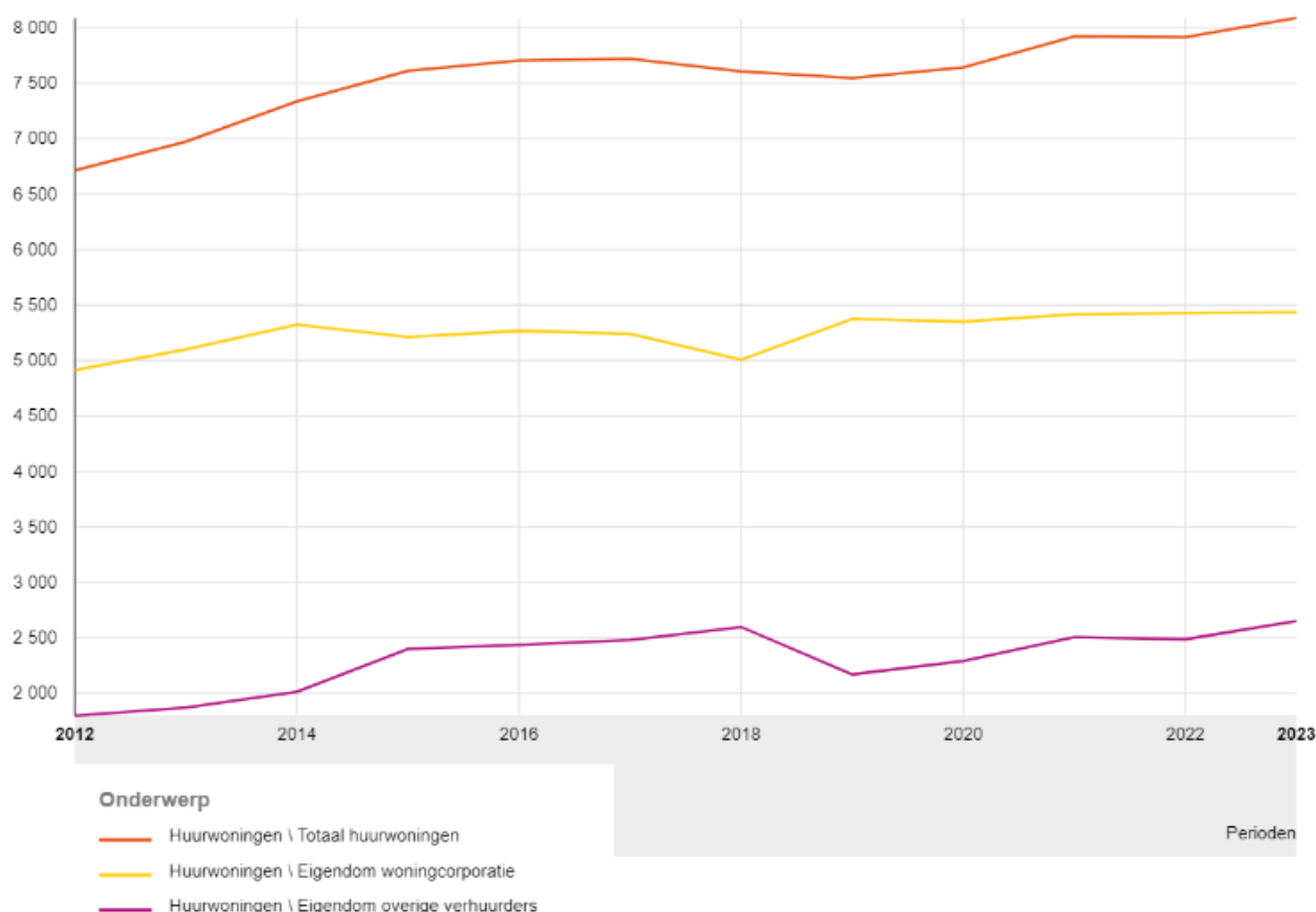
STARTERSREGELING

In 2023 zijn 64 aanvragen voor de starterslening toegekend. Op 21 november 2023 heeft de raad een aanvullend krediet beschikbaar gesteld van € 1.000.000,- zodat de gemeente ook in 2024 de koopstarters een steuntje in de rug kan geven bij de aankoop van hun eerste woning. Vanaf de start van de regeling in 2017 zijn er tot 31 december 2023 in totaal 525 startersleningen toegekend.

Ontwikkelingen op de huurwoningmarkt

ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD OVERIGE VERHUURDERS

In de periode 2014 – eind 2023 is het aantal woningen door overige verhuurders toegenomen van 2.013 naar 2.652 woningen. Een toename van 639 woningen.



Figuur bijlage 3.14 Ontwikkeling huurmarkt (bron CBS).

ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD CORPORATIEBEZIT

Het aantal sociale corporatiewoningen is door verkoop, nieuwbouw en transformatie redelijk stabiel. In de periode 2014 – eind 2023 is het aantal woningen toegenomen van 5.324 tot 5.436. Dit is een toename van 112 woningen.

PRESTATIEAFSPRAKEN

In de prestatieafspraken zijn de start bouw van 173 sociale nieuwbouw woningen voorzien voor de projecten J.W. Frisolaan (36), Zevensprong (67), Laarveld fase 4 (51) en de Doolhofstraat (19). Op basis van de nationale prestatieafspraken hebben de woningcorporaties de laatste jaren vooral ingezet op de thema's:

- betaalbaarheid van de bestaande voorraad door middel van huurmatiging en tweehurenbeleid;
- verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. In 2026 zijn er in Weert geen corporatiewoningen meer met E, F en G labels. Daarmee lopen de corporaties 2 jaar voor op de nationale prestatieafspraken;
- woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen;
- leefbare, veilige en sociale wijken.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

WOONWAGENSTANDPLAATSEN

De bestemmingsplanwijziging voor de locaties Poortershof (3 standplaatsen) en Achtkantmolen (4 standplaatsen) zijn in procedure.

Voor de locaties Weijerbeemd (10 standplaatsen), Kraanheuvel (1 standplaats), Vijverhof (3 standplaatsen) dienen de omgevingsplannen nog opgestart te worden.

De locatie Uilenweg (5 standplaatsen) kan niet meer gerealiseerd worden omdat deze gronden onderdeel uitmaken van de bedrijfsontwikkeling die hier plaatsvindt.

HUISVESTING INTERNATIONALE WERKNEMERS

Inmiddels is de huisvesting voor 195 internationale werknemers aan de Industrieweg in Stramproy ruim een jaar in gebruik. Half jaarlijks vindt nog overleg plaats tussen de klankbordgroep van omwonenden, de beheerder, de eigenaar en de gemeente. De huisvesting en beheer werkt naar tevredenheid.

Voor de locatie Dr. Schaepmanstraat 45 (264 logiesplaatsen) en de Kelvinstraat 1 (400 logiesplaatsen) zijn de vergunningen in 2023 aangevraagd.

STATUSHOUDERS

De taakstelling voor Weert bedraagt 54 personen de eerste helft van het jaar 2024.

De achterstand over 2023 was 14 personen op 1 januari 2024. Daarmee komt de totale taakstelling voor de eerste helft van 2024 op 68. In januari zijn 14 personen gehuisvest. Tot 1 juli 2024 moeten er nog 54 personen gehuisvest worden om te voldoen aan de taakstelling.

AMV-ERS

De taakstelling amv voor Weert bedraagt 11 personen voor de eerste helft van het jaar 2024 als onderdeel van de totale taakstelling. Voor de eerste helft 2024 dient een kleinschalige opvang 11 kleinschalige amv gerealiseerd te worden.

OEKRAÏENSE ONTHEEMDEN

De opgave voor de veiligheidsregio bedraagt momenteel 3.745; er zijn 2.680 plekken gerealiseerd (exclusief particuliere opvangplekken). Weert heeft momenteel ruimte voor 422 bewoners. Momenteel zijn 342 plaatsen ingevuld en hebben we nog 80 plaatsen beschikbaar. (De capaciteit wordt niet 100% ingevuld. De locatie bestaat uit meer-persoonskamers. Er is bewust gekozen om per kamer maximaal 1 gezin te huisvesten.)

SPREIDINGSWET

Per 1 februari 2024 is de Spreidingswet in werking getreden. Een werkgroep is gestart met het in kaart brengen voor de opgave die voor Weert wordt verwacht.

An aerial photograph of a city, likely Utrecht, featuring a prominent church tower (Domtoren) in the center. The city is densely packed with buildings, and the foreground shows a park area with trees. The sky is blue with scattered white clouds. A large blue curved shape is at the bottom of the image.

Deel 2

Meerjaren Perspectief Vastgoed 2023-2024





Inleiding MPV 2023-2024

De gemeente Weert beheert een vastgoedportefeuille waarmee diverse beleidsdoelen gefaciliteerd worden. Deze portefeuille omvat kantoorgebouwen voor de gemeentelijke bedrijfsvoering, sporthallen, buurtcentra, culturele voorzieningen, molens en monumenten. In deze gemeentelijke gebouwen worden verschillende doelgroepen gehuisvest en ondersteund. Jaarlijks wordt u op hoofdlijnen geïnformeerd over de maatschappelijke en financiële ontwikkelingen binnen de vastgoedportefeuille.

In 2021 beïnvloedde de coronacrisis de financiële analyse van de vastgoedobjecten. Voor nu kunnen alleen de cijfers van 2022 vergeleken worden met de cijfers van 2023, waardoor een meerjarige trend in inkomsten en uitgaven van de vastgoedobjecten niet veelzeggend is. Er wordt daarom verwezen naar de jaarrekening voor een gedetailleerdere financiële analyse en toelichting, waarin verantwoording wordt afgelegd aan de gemeenteraad over behaalde resultaten.

In 2023 heeft het team Vastgoed Ontwikkeling verdere stappen gezet in de ontwikkeling van het team. Ook biedt het vastgoedregistratiesysteem meer inzicht in de vastgoedportefeuille. Het beheer, de registratie, en de aan- en verhuur van gemeentelijk vastgoed zijn geborgd binnen het team Vastgoed ontwikkeling door middel van een vastgoedregistratiesysteem genaamd Axserion. Het onderhoud wordt op een later tijdstip aan dit systeem toegevoegd. Momenteel wordt het onderhoud bijgehouden in de meerjaren onderhoudsplanning (MJOP). De financiering van het onderhoud komt uit de reserve onderhoud gemeentelijk vastgoed die is vastgesteld tot en met 2025.

Tevens wordt een vooruitblik gegeven waarin technische, maatschappelijke en marktontwikkelingen in relatie tot de vastgoedportefeuille worden beschreven.





1

Vastgoedportefeuille

Op de volgende pagina's ziet u een overzicht van de gemeentelijke vastgoedportefeuille per 29-4-2024. De vastgoedportefeuille bestaat uit het vastgoed dat in eigendom is van de gemeente Weert. Deze vastgoedportefeuille is de vastgoedvoorraad voor toekomstige plannen, investeringen en ontwikkelingen voor zo ver deze al bekend zijn.

CULTUUR			
Pijpenoven	binnenwiek	26	WEERT
Munttheater	Collegeplein	3	WEERT
Brugwachtershuisje	Eindhovenseweg	1	WEERT
Poort naar Parking Walburg	Maasstraat	18	WEERT
Poort bij Oude Schut	Maasstraat	9	WEERT
Museum Jacob van Horne	Meikoel	2	WEERT
Heemkunde gebouw	Molenweg	16	STRAMPROY
Bibliotheek	Wilhelminasingel	250	WEERT
Streekomroep	Wilhelminasingel	252	WEERT
Muziekcentrum De Bosuil	Vrakkerveld	2	WEERT
Oefenruimte De Bosuil	Vrakkerveld	6	WEERT
Poort van Limburg	Werthaboulevard	1	WEERT

DIENSTGEBOUWEN / WONINGEN / EDUCATIE			
Oude Stadhuis	Beekstraat	54	WEERT
Stadkoffiehuis De Hobbit	Beekstraat	50	WEERT
Parkeerterrein Oud Gasthuisplein	Beekstraat	54	WEERT
Winkel unit Beekstraat 56	Beekstraat	56	WEERT
Winkel unit Beekstraat 58	Beekstraat	58	WEERT
Winkel unit Beekstraat 60	Beekstraat	60	WEERT
Woning Hegstraat 13	Hegstraat	13	WEERT
Woning Hegstraat 15	Hegstraat	15	WEERT
Woning Hegstraat 21	Hegstraat	21	WEERT
Woning Hegstraat 25	Hegstraat	25	WEERT
Woning Hegstraat 27	Hegstraat	27	WEERT
Woning Hegstraat 3	Hegstraat	3	WEERT
Woning Hegstraat 35	Hegstraat	35	WEERT
Woning Hegstraat 39	Hegstraat	39	WEERT
Woning Hegstraat 9	Hegstraat	9	WEERT
Woning Hogesteeweg 11	Hogesteeweg	11	WEERT
Woning Hogesteeweg 13	Hogesteeweg	13	WEERT
Woning Hogesteeweg 3	Hogesteeweg	3	WEERT
Woning Hogesteeweg 5	Hogesteeweg	5	WEERT
Woning Hogesteeweg 7	Hogesteeweg	7	WEERT
Woning Hogesteeweg 9	Hogesteeweg	9	WEERT
Gemeentewerf	Graafschap Hornelaan	207	WEERT
Milieustraat	Graafschap Hornelaan	209	WEERT
Gemeentehuis	Wilhelminasingel	101	WEERT
Natuur- en Milieucentrum	Geurtsvenweg	4	WEERT
Dienstgebouw / Opslag	Doctor Schaepmanstraat 17/19		WEERT

SPORT ACCOMMODATIES			
Sporthal Op den Das	Bocholterweg	89	WEERT
Kleedaccommodaties Op den Das	Bocholterweg	89	WEERT
Sporthal De Grenslibel	Burgemeester Smeijersweg	4	STRAMPROY
Clubgebouw	Fuutstraat	6	WEERT
Sporthal aan de Bron	Maaslandlaan	3	WEERT

JEUGD EN JONGEREN			
Kinderboerderij 't Beele-Erfke	Beeleweg		STRAMPROY
Scouting St. Rumoldus	Nieuwstraat	90	WEERT
J.O.P. De Hangout	Vrakkerveld	2	WEERT

KANTOREN			
Kantoor Doctor Kuiperstraat 221	Doctor Kuiperstraat	221	WEERT
Kantoor Doctor Kuiperstraat 221A	Doctor Kuiperstraat	222	WEERT
Kantoor Doctor Kuiperstraat 221B	Doctor Kuiperstraat	223	WEERT
Sponsorwinkel Dr. Kuiperstraat 221C	Doctor Kuiperstraat	224	WEERT
Voedselbank Dr. Kuiperstraat 221D	Doctor Kuiperstraat	225	WEERT

KAPEL			
Sint Theuniskapel	Altweertkerkstraat	6	WEERT
Kampershoeckkapel Laar	Edisonlaan	18	WEERT
Sint Servatius kapel (Swartbroek)	Ittervoortweg	60	WEERT
Sint Rumolduskapel	Sint Rumoldusstraat	1	WEERT
Mariakapel Ursulinehof	Ursulinenhof	3	WEERT

MFA			
MFA Swartbroek Cornee - Caf'e	Ittervoortweg	101	WEERT
MFA Tungelroy Kimpe Veld	Sint Barbaraplein	2	WEERT
MFA Keent Keenterhart	Sint Jozefskerkplein	3	WEERT

MOLENS			
St. Anna (keent)	Keenterstraat	1	WEERT
St. Jan (Stramproy)	Molenweg	16	STRAMPROY
St. Anna (Tungelroy)	Tungeler Dorpsstraat	75	WEERT
Nijverheid (Stramproy)	Veldstraat	54	STRAMPROY

ONDERWIJS / ECONOMISCH EIGENDOM			
Kennis en Expertise Centrum Weert	Beatrixlaan	3	WEERT
Basisschool Swartbroek	Bertilliastraat	1	WEERT
Kindvoorziening Graswinkel	Graswinkellaan	7	WEERT
Basisschool aan de Bron	Maaslandlaan	1	WEERT
Kindvoorziening Groenewoud	Maaslandlaan	1A	WEERT
Kindvoorziening Boshoven	Meidoornstraat	2	WEERT
Kindvoorziening Molenakker	oude Laarderweg	15	WEERT
Kindvoorziening Molenakker	Molenakkerdreef	103	WEERT
Kindvoorziening Stramproy	Parklaan	24	STRAMPROY
Kindvoorziening Moesel	Stadhouderslaan	21	WEERT
Kindvoorziening Moesel	Stadhouderslaan	21	WEERT
Het College	Parklaan	1	WEERT

PARKEREN			
Parkeergarage Poort van Limburg	Beekpoort	2	WEERT
Muntgarage	Beekstraat	54	WEERT
Bewaakte fietsenstalling	Hegstraat		WEERT
Parkeergarage Stationsplein P1	Stationsplein	17	WEERT
Parkeergarage Stationsplein P2	Stationsplein	17	WEERT
De IJzeren Man - zwembad	Geurtsvenweg	1	WEERT
Parkeergarage Ursuline	Ursulinenhof	3	WEERT
Parkeergarage Walburgpassage	Walburgpassage	56	WEERT
Centrum garage	Nieuwstraat	11	WEERT
PARKEREN BIJ EEN SPORTPARK ▼			

PARKEREN BIJ EEN SPORTPARK			
Op den Das	Bocholterweg	89	WEERT
Ut Veldje	Bokkenrijdersstraat	1	WEERT
De Steinakker	Burgemeester Smeijersweg	10	STRAMPROY
Molenzicht	Eutropiastraat	3	WEERT
Graswinkel	Fuutstraat	4	WEERT
St. Louis	Limburglaan	116	WEERT
Laarderveld	Molenakkerdreef	101	WEERT
Sporthal Boshoven	Vrakkerveld	2	WEERT
Boshoven – (voormalig) postduivenvereniging De Luchtpost	Vrakkerveld	2B	WEERT
Boshoven – TC Boshoven	Vrakkerveld	4	WEERT
Boshoven - Sportvelden	Vrakkerveld	5	WEERT
Boshoven - Sportveld	Vrakkerveld	7	WEERT
Boshoven - Sportkantine COVS	Vrakkerveld	7	WEERT
Boshoven - Sporteld	Vrakkerveld	9	WEERT
Boshoven - Sportkantine HSV Indians	Vrakkerveld	9	WEERT
St. Theunis - Hockeyvelden	Parklaan	1	WEERT
St. Theunis - Clubgebouw HV Weert	Parklaan	1	WEERT
St. Theunis - Handboog accommodatie	Parklaan	1	WEERT
St. Theunis - Sporthal	Parklaan	1	WEERT
Molenzicht - Eutropiastraat 3 GED2	Eutropiastraat	3	WEERT
de Moeëdsdiëk	Kaaskampweg	4	WEERT

BUURTHUIS			
Buurthuis Moesel	Christinelaan	25	WEERT
Buurthuis Boshoven - 't Kwintet	Ehrenstein	10	WEERT
Buurthuis Groenewoud	Kesselstraat	28	WEERT
Buurthuis Fatima	Nieuwstraat	11	WEERT

STANDPLAATSEN			
Standplaats Eindhoveneweg 91A	Eindhoveneweg	91	WEERT
Standplaats Eindhoveneweg 91B	Eindhoveneweg	91	WEERT
Standplaats Eindhoveneweg 91C	Eindhoveneweg	91	WEERT
Standplaats Eindhoveneweg 91D	Eindhoveneweg	91	WEERT
Standplaats Savelveld 2	Savelveld	2	STRAMPROY
Standplaats Savelveld 4	Savelveld	4	STRAMPROY
Standplaats Savelveld 6	Savelveld	6	STRAMPROY
Standplaats Savelveld 8	Savelveld	8	STRAMPROY
Standplaats Hoverveld 19	Hoverveld	19	WEERT
Standplaats Hoverveld 21	Hoverveld	21	WEERT



1.1 Duurzaamheid

Verduurzamen van gemeentelijk en maatschappelijk vastgoed draagt bij aan energiebesparing en vermindering van de ecologische voetafdruk (CO₂-uitstoot). Daarnaast willen we minder afhankelijk zijn van fossiele energie.

Om de afspraken van het klimaatakkoord te behalen is in 2022 het landelijke beleidsprogramma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving opgesteld. Gesteld wordt dat in 2050 de gebouwde omgeving volledig emissievrij moeten zijn. Dit houdt in dat in 2030 ten minste 55% CO₂-emissies vermindert moet worden ten opzichte van 1990 en dienen verduurzamingsplannen (sectorale routekaarten) te programmeren op 60% CO₂-reductie. Voor de gebouwde omgeving is een landelijke opgave vastgesteld op het bereiken van een restemissie van 10 Mton CO₂-uitstoot in 2030, een reductie – van bijna 67% – ten opzichte van de uitstoot in 1990. Daarnaast stelt de Energy Efficiency Directive (EED) dat bij renovatie van maatschappelijk vastgoed gestreefd moet worden naar een energieneutraal gebouw.

De gemeente Weert heeft de ambitie uitgesproken om in 2040 energieneutraal te zijn. Hiervoor staan in de Weerter Routekaart Energietransitie acties beschreven. Voor de eigen vastgoedportefeuille wordt ingezet op het aardgasvrij/-proof maken van de vastgoedobjecten in 2030 en energieneutraliteit in 2040.

Dit doen we door op de lange termijn al het gemeentelijk vastgoedbezit planmatig en gefaseerd te verduurzamen. Het verduurzamen van de hele portefeuille is omvangrijk omdat elk gebouw andere eigenschappen heeft. Er dient maatwerk geleverd te worden om te bepalen

hoe een gebouw verduurzaamd kan worden en welk integraal resultaat (maatschappelijke baten versus financiële lasten) het meebrengt.

Voor de uitvoering van de duurzaamheidsmaatregelen wordt waar mogelijk aangesloten bij de natuurlijke onderhoudsmomenten. Op basis van de Energie Maatwerkadviezen (EMA's) die in 2023 zijn opgesteld voor alle gemeentelijke panden, wordt in 2024 het duurzaam meerjarig investeringsplan (DMJIP) opgesteld. Dit plan wordt gebruikt om in 2025 concrete maatregelen te bepalen met het uiteindelijke doel om de portefeuille stapsgewijs te verduurzamen die voldoet aan wet- en regelgeving, de gestelde ambitie en het faciliteren van de maatschappelijke doelstelling. In sommige gevallen kan een gebouw al eerder worden verduurzaamd door dit te combineren met het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden.

Het DMJIP wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad in 2024 en DMJOP wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de raad in 2025, waarbij ook de inzet van middelen meerjarig wordt vastgesteld. Naast de planmatige verduurzaming in de periode tot 2040, wordt ook nu al natuurlijke onderhoudsmomenten aangegrepen om verduurzamingsmaatregelen toe te passen.

De verduurzaming van een gebouw vergt een investering en heeft technische en financiële gevolgen, maar het is een investering die loont. Bij hoge energieprijzen verdienen veel investeringen zich (ruim) binnen de levensduur terug. Toch is een investering in niet alle gevallen rendabel. De wens om te verduurzamen draagt dan ook bij aan het maatschappelijke doel om bijvoorbeeld de bestaanszekerheid van verenigingen en stichtingen te garanderen.



1.2 Ontwikkelingen Circulair/ Biobased Bouwen

Nederland zet in op een volledig circulaire bouweconomie in 2050. Circulair bouwen draagt bij aan het verminderen van de CO₂-uitstoot. Er is nog geen wet- en regelgeving rondom circulair bouwen die betrekking heeft op beheer en onderhoud van maatschappelijk vastgoed. In de kamerbrief van 22 december 2023 'stimulering duurzame energieproductie' stimuleert het kabinet de toepassing van duurzame biograndstoffen in de bouw. In het DMJOP en de DMJIP wordt er nog geen rekening gehouden met het gebruik van duurzame biograndstoffen.

1.3 Duurzaam Meerjaren- onderhoudsplan (DMJOP)

In de komende jaren streeft de gemeente Weert naar de implementatie van cruciale verbeteringen in vastgoedbeheer. Binnen het kader van het Meerjaren Perspectief Vastgoed wil de gemeente de NEN2767-norm integreren, waarmee de technische staat van bouwdelen wordt geclassificeerd. Het samenvoegen van een NEN2767-inspectie met de vernieuwing van het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) voor 2026-2030 biedt een strategische kans om het onderhoudsproces te optimaliseren en kosten effectiever te beheersen. De gedetailleerde inzichten uit de NEN2767-inspectie dienen als basis voor een nauwkeurig MJOP, terwijl de integratie van het softwareprogramma O-prognose innovatieve onderhoudsprognoses mogelijk maakt. Door de integratie van verschillende softwareprogramma's ontstaat synergie in onderhoudsbeheer, wat resulteert in real-time inzicht, efficiënte planning, kostenbeheersing en optimale midde-leninzet. Kortom, deze geïntegreerde aanpak biedt de gemeente Weert een kans om het onderhoudsmanagement te verbeteren, met diepgaand inzicht in de technische staat van vastgoed, proactieve sturing op onderhouds-behoefte en geoptimaliseerd beheer dat de levensduur van vastgoed maximaliseert en kosten minimaliseert.

1.4 Duurzaam meerjaren- investeringsplan (DMJIP)

Het Duurzame Meerjaren Investeringsplan (hier-na: DMJIP) biedt een uitgebreid overzicht van de verwachte duurzaamheidsinvesteringen voor een groot deel van de vastgoedportefeuille, in lijn met de vastgestelde ambities en uitvoeringsperiode. Binnen het DMJIP wordt voor elk opgenomen object een voorkeursscenario en ambitie voorgesteld, waarbij de investerings-behoefte per object worden geïdentificeerd en doorgerekend naar het beoogde jaar van voltooiing.

Het voldoen aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Weert is een integraal onderdeel van alle voorkeursscenario's, die als volgt zijn gespecificeerd:

- Nieuwbouw: volledige herontwikkeling van het object, op dezelfde locatie of elders.
- Renovatie: omvangrijke ingreep met zowel energetische als functionele en esthetische verbeteringen van het object.
- Werk met Werk Project: projectmatige ingreep waarbij groot planmatig onderhoud wordt aangevuld met energetische verbeteringen, rekening houdend met de gestelde minimum-eisen uit wet- en regelgeving en/of eigen beleidsdoelstellingen.

Deze gedetailleerde scenarioanalyse biedt meer grip en inzicht in de vereiste toekomstige investeringen voor de vastgoedportefeuille van de gemeente Weert. Het DMJIP is flexibel en kan gemakkelijk worden aangepast aan nieuwe ambities en ontwikkelingen, die vervolgens eenvoudig geïntegreerd en doorgerekend kunnen worden.

1.5 Vastgoed- en Grondbeleid

In de aanloop naar de vaststelling van het nieuwe grond- en vastgoedbeleid door de gemeente Weert eind 2024, geven we alvast een korte toelichting op de grond- en vastgoedstrategieën binnen dit Meerjaren Perspectief Vastgoed. Het bestaande grondbeleid krijgt een vernieuwde invulling met de focus op een meer actieve, samenwerkende en faciliterende rol. De herziening omvat ook de integratie van het nieuwe vastgoedbeleid, waarbij transparant huurbeleid

en strategisch vastgoedmanagement centraal staan. Met het oog op wet- en regelgeving (bijvoorbeeld wet Markt en Overheid) en wet- en regelgeving rondom duurzaamheid, is het essentieel om beleidskaders vast te stellen. Het streven is om de vastgoedbeleid te integreren met grondbeleid, resulterend in de Nota Grond- en Vastgoedbeleid. Dit beleidsdocument wordt een praktisch toepasbare kapstok met richtlijnen voor uitvoeringsregels. De Nota Grond- en Vastgoedbeleid is indirect ook verbonden met het subsidiebeleid. De synergie tussen grond- en vastgoedbeleid, en indirect het subsidiebeleid, zal de gemeente Weert in staat stellen strategische keuzes te maken in gebiedsontwikkelingen en bij te dragen aan maatschappelijke en financiële doelstellingen, waarbij de nieuwe nota als leidraad fungeert voor de gewenste rolkeuze en integrale resultaten.

1.6 Oneigenlijk grondgebruik

In 2019 heeft het college opdracht gegeven te starten met de Aanpak Oneigenlijk grondgebruik. Dit met het doel om de eigendomsverhoudingen ten aanzien van gronden binnen de gemeente te regelen door waar mogelijk over te gaan tot verhuur of verkoop en waar nodig de grond terug te vorderen op basis van de Beleidsregel Grondstroken en Adoptiegroen.

Tijdens de evaluatie van het eerste jaar, juli 2020 tot en met juni 2021, is geconcludeerd dat het aanvankelijke streven om binnen vier jaar alle gevallen af te handelen niet realistisch is onder de huidige omstandigheden, waarbij alle werkzaamheden zijn ingepast in de capaciteit van de eigen organisatie en de inkomsten de kosten moeten dekken. De gefaseerde, wijkgerichte, aanpak leidt tot binnen het beleid passend maatwerk en een individuele en persoonlijke benadering van de grondgebruiker. Dit vraagt veel inzet en tijd.





2

Strategische projecten

In dit hoofdstuk worden lopende projecten en ontwikkelingen rondom vastgoed omschreven. Team Vastgoed Ontwikkeling heeft een adviseursrol bij deze projecten. 1-5-2024 is de peildatum waarop dit hoofdstuk geschreven is. Het is mogelijk dat enkele projecten de gemeenteraad al gepasseerd hebben.

2.1 Beekstraatkwartier

Voor het project Beekstraatkwartier is door de gemeenteraad in juli 2022 een bestuursopdracht vastgesteld. In lijn met deze bestuursopdracht wordt momenteel een aantal scenario's onderzocht voor de invulling van het gebied en een principekeuze wordt in 2024 voorgelegd. Vastgoed neemt deel in het kernteam om haar eigenaarsrol hierin te vertegenwoordigen. Het oude stadshuis, enkele woningen, diverse commerciële ruimten, het parkeerdek en parkeergarage zijn in eigendom van de gemeente.

De gemeente is eigenaar van de woningen aan de Hegstraat en Hogesteenweg. 2020 wordt een minimaal instandhoudingsniveau gehanteerd om de woningen te beheren totdat besloten wordt welk scenario van toepassing is op Beekstraatkwartier. De onderhoudsbegroting, zoals opgenomen in het MJOP, is begroot en ten behoeve van het onderhoud wordt elke keer beoordeeld of reparaties noodzakelijk zijn. De woningen hebben het einde van de technische levensduur bereikt.

2.2 Poort van Limburg

Na beëindiging van de huurovereenkomst met de brouwerij Lindeboom in 2015, heeft de gemeente noodgedwongen de exploitatie van het gebouw op zich genomen en meerdere pogingen gedaan om het zalencentrum te vervreemden. Biedingen daarop hebben niet geleid tot een verkoop daar deze ver onder de marktwaarde lagen.

Om de verhuur van het zalencentrum voor de korte termijn te reguleren, heeft het college van B&W in november 2022 beleidsregels verhuur zalencentrum Poort van Limburg vastgesteld voor het eerste half jaar in 2023. Daarna heeft het college van B&W de beleidsregels nog tweemaal verlengd tot en met 30 juni 2024. Het doel van deze beleidsregels verhuur zalencentrum Poort van Limburg is om tot een eenduidige afweging te komen welke activiteiten in aanmerking komen voor het huren van het zalencentrum. Het proces wordt opgestart om de beleidsregels na 30 juni te verlengen.

De gemeente Weert heeft op 31 mei 2023 het adviesbureau Republiq opdracht gegeven om een verbreding op het eerdere onderzoek te doen naar de (herontwikkel)mogelijkheden voor de Poort van Limburg. Het adviesbureau heeft in opdracht van de gemeente een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd en uitgewerkt in zes varianten. Na gesprekken met het college van B&W en de gemeenteraad zijn er drie varianten overgebleven:

1. In eigendom houden;
2. Verkoop met eisen;
3. Verkoop door middel van een prijsvraag.

In maart 2024 heeft de gemeenteraad besloten voor optie 3 (verkoop via een prijsvraag). Partijen worden daarbij uitgenodigd om zelf met creatieve ideeën te komen voor de toekomstige functie van het gebouw.

2.3 MFA Weert-Zuid

Op basis van een bestuursopdracht uit 2019 is onderzoek gedaan naar de wenselijkheid en mogelijkheid van een nieuwe MFA in Weert-Zuid. Door de gemeenteraad is in 2021 besloten dat er een nieuwe MFA op de locatie van het

voormalige Microhalcomplex dient te komen voor verenigingen en bewoners. Deze ontwikkeling en de mogelijke beschikbaarheid van de kerklocatie in centrum Moesel is aanleiding geweest om in 2022-2023 alsnog een tweetal scenariostudies op te stellen voor de Microhallocatie én de kerklocatie. Met hierin de MFA als een in te passen onderdeel.

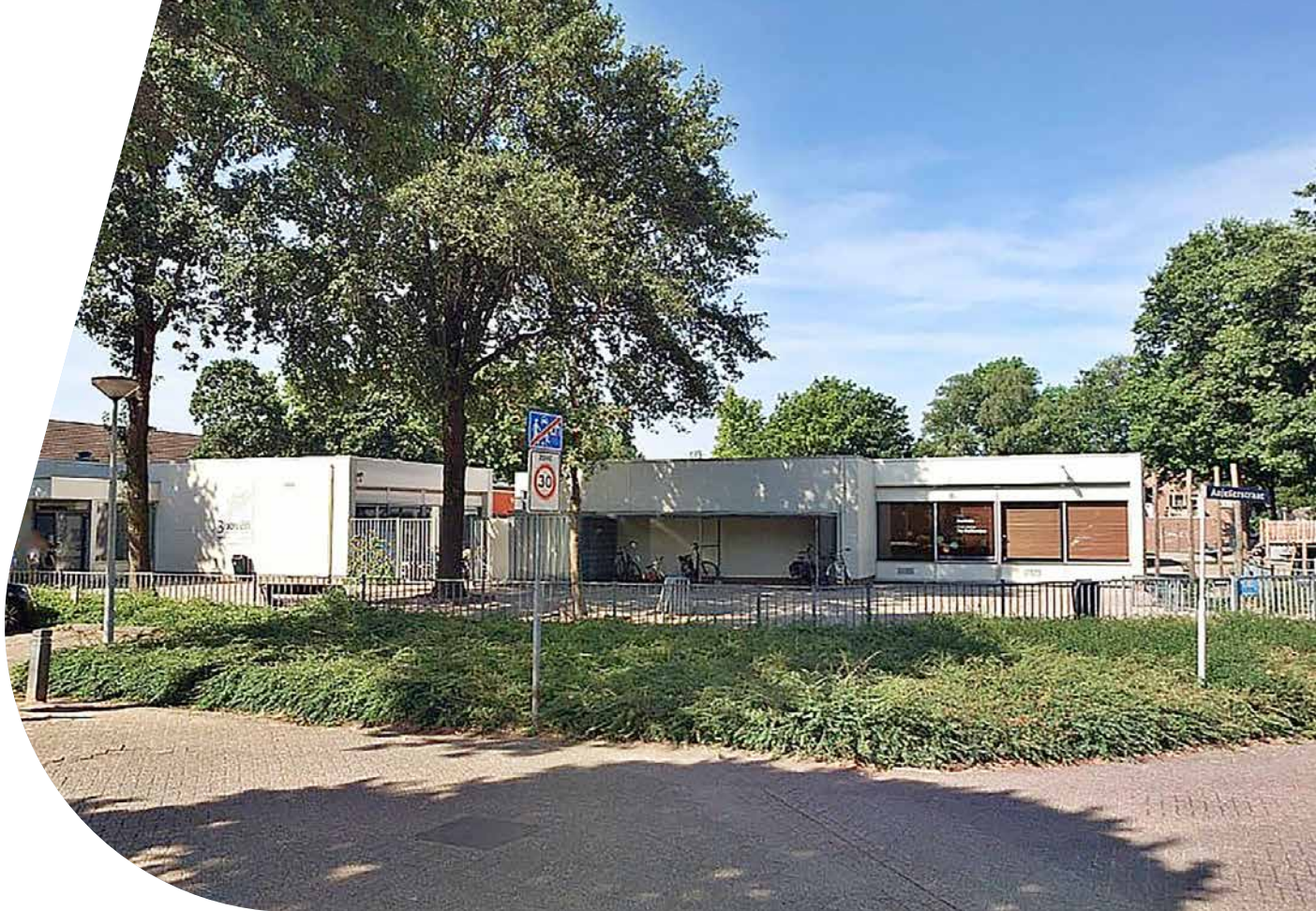
De ontwikkeling van MFA Weert-Zuid heeft een relatie met de bestuursopdracht 2022 Keent & Moesel. In april 2023 is door het college van B&W besloten om een voorkeur uit te spreken voor de studie met een Multifunctionele Accommodatie met en zonder woningen op de Microhallocatie als basis voor nadere studie en uitwerking.

Op basis van de vastgestelde projectopdracht voor de uitwerking van het voorkeursscenario voor de Microhallocatie in meerdere varianten, is vervolgens in de periode Q2 2023 – Q1 2024 gewerkt aan de uitwerking van deze scenario's, het overleg hierover met alle stakeholders (o.a. Wonen Limburg stichting Buurthuis Moesel, gebruikers van het buurthuis en de wijkraad) en een financiële doorrekening hiervan.

2.4 Open Park Weert

De gronden in Open Park Weert zijn in eigendom van de gemeente Weert. Het team Vastgoed ontwikkeling is daarom betrokken bij het project. Een deel van de gronden is in erfpacht of gebruik gegeven. In het sportpark staan gebouwen van de gemeente die worden verhuurd. Dit zijn de Bosuil met bijbehorend oefenlokaal, de HangOut en een gemeentelijke sporthal die door Vastgoed wordt geëxploiteerd.

In juli 2023 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over Open Park Weert. Het Open Park is benoemd als multifunctioneel beweegpark met een open karakter. Het herinrichtingsplan voor de openbare ruimte is vastgesteld. Hierin komt o.a. een urban sportterrein en wordt er een binnensportaccommodatie (nieuwbouw) gerealiseerd met een sporthal, sportzaal en turnhal. Ook is besloten onderzoek te doen naar de wijze waarop een multifunctionele buitensportaccommodatie gerealiseerd kan worden onder regie van de gemeente, die gebruikt kan worden door de voetbalvereniging, scheids-



rechtersvereniging, de honk- en softbalvereniging en mogelijke andere gebruikers.

Vastgoed is betrokken bij de realisatie van zowel de binnen- als de buitensportaccommodatie. Het team Vastgoed ontwikkeling stelt tevens de (erfpacht)overeenkomsten op die voor het project nodig zijn. Zo is recentelijk een overeenkomst afgesloten voor padelbanen.

2.5 Dr. Schaepmanstraat/ Dr. Kuiperstraat

Op de locatie Dr. Schaepmanstraat waren in de voormalige gemeentewerf de Voedselbank en Dierenvoedselbank gehuisvest. De gemeentewerf is in eigendom van de gemeente Weert. Deze organisaties hebben een andere locatie gevonden. De Sponsorwinkel, Bawloeëds en het Repair Café zijn nog gehuisvest aan deze locatie. De locatie is in beeld voor de realisatie van woningen. Er lopen gesprekken met de huidige gebruikers over nieuwe huisvesting. Bawloeëds, voor Vastelaovendjactiviteiten, kan niet op de huidige locatie blijven. Bij de begrotingsbehandeling van 2024 is een amendement aangenomen waarin wordt opgeroepen om onderzoek te doen naar scenario's voor de

Bawloeëds. Op dit moment wordt het onderzoek uitgevoerd.

2.6 IKC BOSHOVEN

Voor het project IKC Boshoven is in 2022 voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld en is door het college van B&W een projectopdracht vastgesteld. Hierbij is door de gemeenteraad opdracht gegeven om in het vervolgonderzoek de mogelijkheid van een wijkvoorziening, gekoppeld aan de nieuwbouw, te onderzoeken. In het project wordt samengewerkt met de betrokken schoolbesturen en kinderopvangorganisatie. In juli 2023 is door de gemeenteraad een voorkeurslocatie voor de nieuwbouw vastgesteld, te weten de locatie Meidoornstraat/Anjelierstraat.

De huidige wijkvoorziening buurthuis Boshoven (voormalig Kwintet) is gevestigd in het schoolgebouw op de locatie Annendaal (Ehrensteinlaan 10). Het gebouw is eigendom van de gemeente. Stichting Sociaal-Cultureel Werk Boshoven fungeert als beheerstichting voor het deel van het gebouw waar de wijkactiviteiten plaatsvinden. Het gedeelte in gebruik door de Oda school wordt beheerd door stichting Meerderweert (Samenwerkingsverband 3Hoven).

2.7 Herijking maatschappelijke voorzieningenstructuur

In december 2021 heeft de gemeenteraad de richtinggevende bestuursopdracht 'Herijking Maatschappelijke Voorzieningenstructuur' vastgesteld. Deze bestuursopdracht is geformuleerd geworden vanwege het feit dat de maatschappelijke voorzieningenstructuur in de gemeente Weert onder druk staat. Onder andere een matige bezetting van een volgtijdelijke leegstand in accommodaties, een krimp van het aantal vrijwilligers en verliesgevende exploitaties van bijvoorbeeld wijk- en dorpshuizen maken het nodig om met een andere blik naar de maatschappelijke accommodaties in de gemeente Weert te kijken. Het beoogd resultaat van de bestuursopdracht is als volgt:

- 1) Een inventarisatie / analyse van de huidige situatie;
- 2) Een programma van eisen met uitgangspunten voor de nieuwe situatie. Denk hierbij aan clustermogelijkheden, welke accommodaties behouden blijven, welke aan de functie onttrokken worden, de kernportefeuille, richting aan huurprijsbeleid en subsidiebeleid, enzovoort;
- 3) Een uitvoerings- en investeringsprogramma met concrete maatregelen, planning en investeringen dat cyclisch (5-jaarlijks) wordt aangestuurd.

Fase 1 is afgerond met de oplevering van de inventarisatienota. Op 20 december 2023 heeft de raad het voorliggende voorstel met enkele aspecten van onderdeel 2 verworpen en een drietal moties aangenomen. Een motie "Aan de slag" roept op tot actie, maatwerk en structurele oplossingen. De tweede motie "Bestuursopdracht" roept op tot het behouden en creëren van maatschappelijke accommodaties in iedere wijk of dorp. En de derde motie "Aanpassing Bestuursopdracht" roept op tot aanpassing van de bestuursopdracht met als doel het beëindigen van de bestuursopdracht.

Team Vastgoed heeft op de volgende aspecten een rol gespeeld:

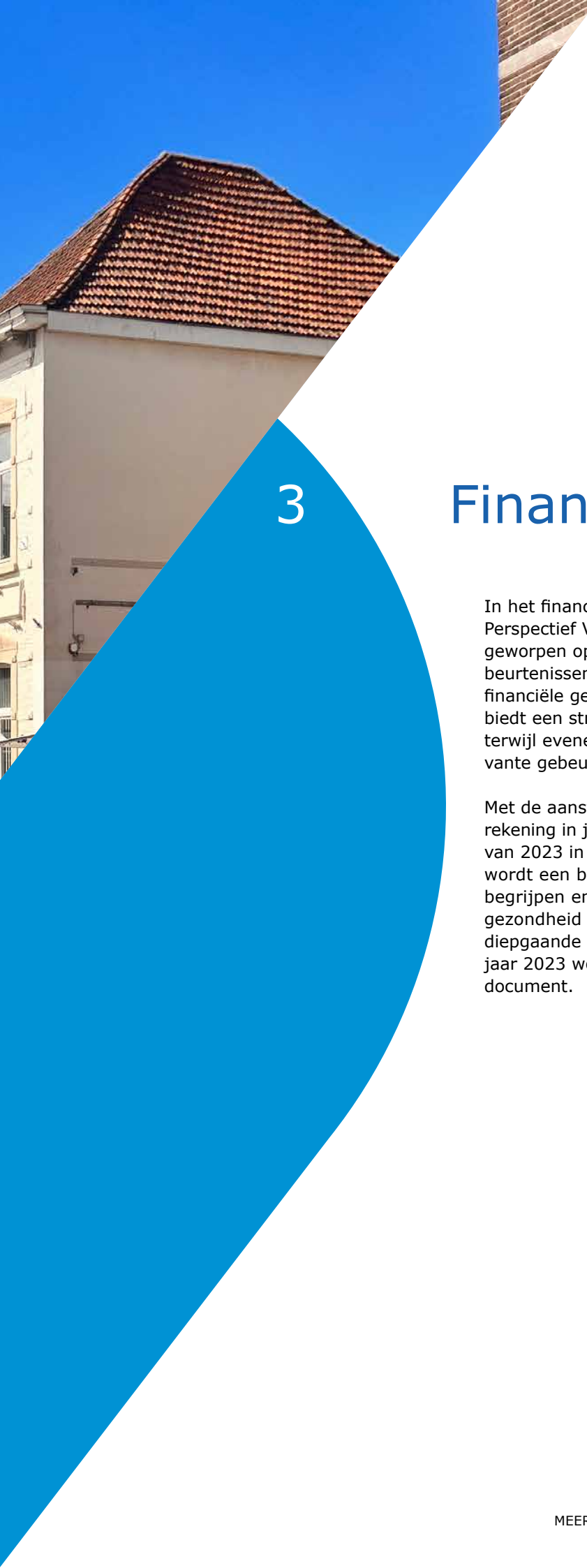
- Informatie bundelen en ontsluiten ten aanzien van maatschappelijke voorzieningen onder andere in de inventarisatienota;
- Mee vormgeven van de uitgangspunten opgenomen in het beleidskader maatschappelijke voorzieningenstructuur. Dit is 8 mei 2024 ter kennisgeving aangenomen;

- Adviseursrol in projectgroep en stuurgroep waar afstemming plaats gevonden heeft op beleidsontwikkelingen, actuele vraagstukken, projecten, etc.

Met het beëindigen van de bestuursopdracht en het ter kennisnemen van het beleidskader maatschappelijke voorzieningen structuur wordt er geen kernportefeuille vastgesteld. Wat maakt dat we dus niet vaststellen welke accommodaties we behouden, wat we clusteren en wat we afstaan/herontwikkelen. Daarnaast zou in de uitwerking van de bestuursopdracht een uitvoerings- en investeringsprogramma worden opgesteld. Dit zou voorzien in concrete uitvoering en investeringen ten behoeve van vastgoed. Dit wordt niet vastgesteld. Als gevolg daarvan zullen concrete uitvoeringszaken inclusief bekostiging, waar benodigd, separaat aan de raad worden voorgelegd.







3

Financieel

In het financiële gedeelte van het Meerjaren Perspectief Vastgoed (MPV) wordt een blik geworpen op de toekomst en worden de gebeurtenissen belicht die de komende jaren financiële gevolgen zullen hebben. Het MPGV biedt een strategische blik op de toekomst, terwijl eveneens wordt teruggekeken op relevante gebeurtenissen uit het afgelopen jaar.

Met de aanstaande presentatie van de jaarrekening in juli, waarin de financiële kengetallen van 2023 in detail inzichtelijk worden gemaakt, wordt een belangrijke stap gezet richting het begrijpen en analyseren van de financiële gezondheid van de gemeente. Voor een diepgaande toelichting op de cijfers over het jaar 2023 wordt dan ook verwezen naar dit document.

3.1 Verwerven en verkopen

In 2023 zijn een aantal gronden en opstallen van de gemeente Weert verkocht. Deze verkopen vloeien voort uit afspraken gemaakt in afgesloten erfpacht- en opstalovereenkomsten uit het verleden.

In totaal is in 2023 voor een bedrag van € 1.092.000 aan gronden en opstallen verkocht. Rekening houdend met de versnelde afschrijving van de boekwaarde van deze verkopen, hebben deze voor € 141.000 positief bijgedragen aan de financiële resultaten van het boekjaar.

De drie grootste transacties zijn:

Grond	Transactie
De Kempen Uniteq	€ 950.820
Franklinstraat Tennet	€ 82.069
Koekoeksweg Fun Thrills	€ 26.550

3.2 Kostprijs dekkende huur

De gemeente Weert moet zich houden aan de wet Markt & Overheid. Omdat de gemeente een private rol uitoefent als vastgoedeigenaar, concurreert ze met marktpartijen die dezelfde vastgoedactiviteiten aanbieden. Als de gemeente middelen gebruikt om tegen een gereduceerd tarief vastgoed te verhuren om daarmee een publieke (maatschappelijke) taak te realiseren, dan kan ze (onbewust) oneerlijk concurreren met een marktpartij. Ook de gemeente, als private eigenaar, dient zich dus in eerste instantie aan principes in de markt te conformeren. Dit houdt bijvoorbeeld in dat de huurprijs van vastgoedactiviteiten minimaal kostprijs dekkend is, huurprijzen geïndexeerd moeten worden en waardeontwikkelingen meer in lijn dienen te liggen met de markt. Voor maatschappelijk vastgoed moet daarom een kostprijs dekkende huur gevraagd worden. Wel kan de gemeente maatschappelijke activiteiten subsidiëren of een activiteit als algemeen belang beschouwen, als de markt ergens niet in voorziet.

Het is daarbij noodzakelijk om de huurstromen (kostprijs dekkend) en de subsidiestromen van elkaar te onderscheiden. En daarmee dus ook de rollen van private eigenaar versus publieke taak van elkaar te scheiden. Dit is cruciaal voor het effectief beheren van de gemeentelijke

financiën en voor het afleggen van verantwoording aan alle belanghebbenden.

De kostprijs dekkende huur zal een onderdeel zijn van het nieuwe verhuurbeleid. In dit verhuurbeleid zal bepaald worden hoe de gemeente omgaat met algemeen belang, subsidie en het verrekenen van de kostprijs dekkende huur. Het verhuurbeleid is een uitwerking van het nog vast te stellen vastgoedbeleid. Het vastgoedbeleid zal in december 2024 naar de gemeenteraad komen. De vastgestelde kaders van het vastgoedbeleid worden dan meegenomen in het verhuurbeleid dat in 2025 naar de gemeenteraad komt. Hier dient tegelijkertijd de subsidie-regels aangepast te worden.

3.3 Energieverbruik

De totale energiekosten voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille bedroegen in 2023 € 1.741.000. Een stijging van € 691.000 ten opzichte van 2022 waarin de totale kosten € 1.050.000 bedroegen (een stijging van 66%). Opvallend hierin is dat Zwembad De IJzeren Man een groot aandeel in deze kosten heeft. In 2023 was dit aandeel zelfs 60% van de totale energiekosten van de gehele gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Het gasverbruik in 2023 bedroeg € 1.374.000 ten opzichte van € 736.000 in 2022 (stijging 87%). Dit is voornamelijk te wijten aan de stijgende gasprijzen, het intensieve gebruik van gas door het zwembad en de hoge gasprijzen mede veroorzaakt door de oorlog in de Oekraïne. De blijvend hoge energieprijzen in combinatie met de noodzaak en wens om aardgasvrij/-proof te zijn in 2030 onderstrepen de dringende noodzaak om de vastgoedportefeuille te verduurzamen. Hierbij is een strategie die gericht is op het minimaliseren (of tot nul terug brengen) van gasverbruik en overstappen op elektriciteit essentieel. Dit draagt bij aan een succesvolle verduurzaming van de gebouwen en aan een structurele verlaging van de kosten.

3.4 Onderhoud

In 2020 is het meest recente MJOP vastgesteld voor de periode 2021-2025. In de uitvoering van het MJOP is het van belang dat structureel wordt bijgehouden welke werkzaamheden

noodzakelijk zijn. Werkzaamheden die niet noodzakelijk zijn, worden op basis van de schouw telkens met een jaar uitgesteld en komen het eerstvolgende jaar terug in de schouw.

In 2023 is 81% van het jaarplan uitgevoerd. Per saldo zijn hierdoor € 672.000 aan geraamde middelen niet besteed en doorgeschoven naar 2024. Een groot gedeelte (€ 260.000) van het totaalbedrag van € 672.000 betreft de vervanging van de verlichting in het stadhuis. In 2023 is de Europese aanbesteding doorlopen en afgerond. De uitvoering vindt plaats in 2024.

In 2024 wordt in beeld gebracht welke maatregelen en financiële middelen er benodigd zijn voor de verduurzaming en het toekomstbestendig maken van de vastgoedportefeuille. Hierover wordt per gebouw een (duurzaam) meerjaren onderhoudsplan (DMJOP) en een investeringsplan (DMJIP) gemaakt.

3.5 Vastgoedregistratiesysteem

In 2023 zijn stappen gezet in het vergroten van het inzicht in de prestaties van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Het beheer, de registratie en de huur en verhuur van gemeentelijk vastgoed zijn vastgelegd en geborgd in Axserion, een vastgoedregistratiebeheersysteem.

Op basis van de data in het systeem, zijn analyses gegenereerd welke als basis worden gebruikt voor het uitwerken van het vastgoeddeel van het MPG 2023-2024. De implementatie van het systeem heeft daarmee al haar eerste vruchten afgeworpen. Het geeft meer inzicht en maakt daarmee efficiëntere sturing op de vastgoedportefeuille mogelijk.



Postbus 950
6000 AZ Weert
www.weert.nl

Bijlage 1 bij MPG V 2023-2024 is niet-openbaar.

GRONDPRIJSBRIEF 2024



Vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2023

Inhoud

1.	INLEIDING	3
1.1	Algemene uitgangspunten	3
1.2	Actualiteiten	3
2.	GRONDPRIJZEN WONINGBOUW	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Waardering gemeentelijke bouwkavels	4
2.3	Grondprijzen sociale woningbouw	4
2.4	Grondprijzen woningen middenhuur	6
2.5	Anti-speculatiebeding	6
2.6	Marktconforme grondprijzen	7
3.	GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN	8
3.1	Marktonderzoek bedrijventerreinen	8
3.2	Grondprijzen bedrijventerreinen	8
3.3	Marktconforme prijzen	10
3.4	Grondstroken bedrijventerreinen	10
4.	GRONDPRIJZEN OVERIG	11
4.1	Maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen	11
4.2	Commerciële voorzieningen (detailhandel/horeca/overig)	11
4.3	Erfpacht woningbouw en bedrijventerreinen	12
4.4	Reclamemasten en zendmasten	12
4.5	Pachtprijs	12
4.6	Grondstroken	13
4.7	Rente	14
4.8	Overig	14
5.	INGANGSDATUM	15
5.1	Landelijke woningmarktontwikkelingen	22
5.2	Ontwikkelingen in Weert en omgeving	25
5.2.1	Krapte het grootst in betaalbare segment	25
5.2.2	Woningbouwproductie minder dan voorgaande jaren	26
6.1	Regionaal-economische ontwikkelingen	27
6.2	Ontwikkelingen bedrijventerreinen Weert	28

Bijlage 1:	Anti-speculatiebeding
Bijlage 2:	Groenstrokenmodel
Bijlage 3:	Kaarten bedrijventerreinen
Bijlage 4:	Samenvatting
Bijlage 5:	Nadere toelichting woningmarkt
Bijlage 6:	Nadere toelichting bedrijventerreinmarkt
Bijlage 7:	Achtergrondinformatie (niet openbaar)

1. INLEIDING

Jaarlijks stelt de raad in een geactualiseerde grondprijsbrief de kaders vast waarbinnen het college van burgemeester en wethouders en de ambtelijke organisatie opereren. Bij het vaststellen van de grondprijzen voor 2024 is er op basis van actuele marktontwikkelingen een grondprijs voor de kavels voor wonen bepaald. Voor de kavels voor bedrijvigheid is een indexering bepaald op basis van de marktontwikkelingen. Deze (geïndexeerde) grondprijzen zijn voor de grondprijsbrief van 2024 door Stec Groep getoetst aan/ bepaald met de residuele methode. Bij nieuwe verkavelingen wordt de grondprijs bepaald door middel van een taxatie.

1.1 Algemene uitgangspunten

Bij het vaststellen van de grondprijzen zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- De grondprijzen voor zowel woningbouwkavels als bedrijventerreinen zijn marktconform.
- De grondprijzen voor sociale huur woningbouw gelden als een vaste prijs per m² kavel, afhankelijk van de huurprijsklasse. Grondprijzen voor gestapelde sociale huurwoningen gelden als een vaste prijs per woning, afhankelijk van de huurprijsklasse, onafhankelijk van de oppervlakte.
- De grondprijzen voor zowel woningbouwkavels als bedrijventerreinen zijn exclusief aanleg riolering (uitlegger tot aan kavelgrens) en standaardinrit (tot aan kavelgrens).
- De grondprijzen zijn gebaseerd op de verkoop van grond conform de geldende "algemene verkoopvoorwaarden particuliere bouwkavels Gemeente Weert" en de "algemene verkoopvoorwaarden bedrijfskavels Gemeente Weert". Uitgifte in erfpacht vindt plaats volgens de "algemene voorwaarden erfpacht voor niet-woningbouw gemeente Weert". De voorwaarden worden (periodiek) geactualiseerd en ter vaststelling aan het college voorgelegd.
- De grondprijzen zijn geldig vanaf 1 januari 2024 tot vaststelling van een nieuwe grondprijsbrief.
- De genoemde prijzen voor woningbouwkavels zijn vrij op naam en inclusief belastingen.
- De genoemde prijzen voor bedrijventerreinen zijn kosten koper en exclusief belastingen.
- De genoemde prijzen voor reststroken zijn kosten koper en exclusief belastingen.

1.2 Actualiteiten

De in de grondprijsbrief genoemde grondprijzen voor 2024 voor woningbouwkavels, bedrijventerreinen en grondprijzen overig zijn met ingang van 1 januari 2024 van kracht.

Het college van B&W is bevoegd om bij een gewijzigde marktvraag het programma van een project daar op af te stemmen en dienovereenkomstige prijzen door te berekenen. Wijzigingen met materiële financiële gevolgen worden aan de raad voorgelegd.

Bij nieuwe verkavelingen in woningbouwgebieden wordt de grondprijs bepaald door middel van een taxatie / waardebeoordeling door een deskundige. Bij nieuwe verkavelingen in gebieden voor bedrijven wordt de grondprijs bepaald door middel van taxatie / waardebeoordeling door een deskundige.

Voor kavels voor woningbouw bedraagt de prijsverlaging gemiddeld 4,54% (Laarveld fase 4, uitgifte vanaf 2025). Voor bedrijventerreinen bedraagt de prijsverhoging gemiddeld 3,5%.

Voor sociale grondgebonden woningbouw is er een prijsdaling van gemiddeld 4,64%. Bij de gestapelde sociale woningbouw zien we een gemiddelde prijsdaling van 4,14%.

Bij de bedrijventerreinkavels bedraagt de prijsverhoging gemiddeld 3,5%.

Nieuw in de grondprijsbrief zijn uitgifteprijzen ten behoeve van commerciële horeca en Multifunctionele accommodaties met of zonder terras.

Door de stijging van de rente stijgt het erfpachtpercentage van 5% naar 6,24%.

De prijs voor kortlopende pacht stijgt van € 530,- per hectare naar € 750 per hectare.

De anti-speculatievoorwaarden zijn overgenomen uit de nieuwe algemene verkoopvoorwaarden particuliere bouwkavels.

2. GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

2.1 Algemeen

De druk op de woningmarkt is nog onveranderd hoog. Er is na een sterke daling (periode 2^e kwartaal 2022 – 2^e kwartaal 2023) sprake van enig herstel van het prijsniveau (3^e kwartaal 2023) binnen de bestaande woningmarkt. De flinke hypotheekrentestijgingen zijn inmiddels ingecalculeerd en deels gecompenseerd door flinke loonstijgingen. De markt voor nieuwbouw laat echter nog geen (prijs)herstel zien, ondanks het aanhoudende en zelfs oplopende woningtekort. Er is zelfs sprake van stokkende nieuwbouwproductie en uitval van plannen. Dit komt deels doordat voorverkooppercentages niet gehaald worden, het consumentenvertrouwen laag is en doordat de bouwkosten hoog zijn.

Er is enigszins sprake van daling van bouwkosten doordat aannemers tegen lagere prijzen werken aannemen, maar de verwachte loonstijgingen zullen wel doorgevoerd (blijven) worden in de totale bouwsommen. Hierdoor zullen de bouwkosten naar verwachting niet sterk dalen de aankomende periode (ondanks de gedaalde/ gestabiliseerde energieprijzen). Deze factoren zorgen er voor dat de prijsontwikkeling op de grondmarkt moeilijker is in te schatten en monitoring van belang is om marktconform te blijven acteren.

2.2 Waardering gemeentelijke bouw kavels

Nieuwe bouw kavels

Omdat iedere bouw kavel uniek is, wordt de waarde van iedere nieuw in de verkoop te nemen bouw kavel bepaald door een onafhankelijke, externe deskundige. 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 waardering van nieuwe kavels worden de voor- en nadelen uitgedrukt in de prijs en wordt voorkomen dat (te) dure kavels overblijven en dat te weinig wordt gerekend voor de meest gewilde kavels.

De uitgifte van bouw kavels in Laarveld fase 4 wordt verwacht vanaf 2025. In de grondprijsbrief 2025 zal (een samenvatting van) de grondprijzen per woningtype worden opgenomen. Ten behoeve van de grondexploitatie van Laarveld worden de grondprijzen jaarlijks bijgesteld. Ten opzichte van de grondprijs in 2023 zien we een daling van gemiddeld 4,54%. Zoals aangegeven worden in 2024 de kavels opnieuw gewaardeerd ten behoeve van de gronduitgifte vanaf 2025. Op dat moment zal duidelijk worden of door nieuwe marktonwikkelingen een verdere daling of een stijging ten opzichte van het prijspeil 2024 aan de orde is.

Indexatie bestaande bouw kavels

De prijs van de bouw kavels die het jaar volgend op de eerste taxatie – zoals hierboven omschreven – nog in de verkoop zijn, wordt jaarlijks geïndexeerd. Aan de hand van actuele marktgegevens wordt residueel bepaald of een prijsstijging voor de betreffende bouw kavels aan de orde is. Hiervoor wordt gekeken naar de ontwikkeling van woningprijzen (zowel vraagprijzen als transactieprijzen, van zowel nieuwbouw als bestaande bouw).

Projectbouw

De grondwaarde voor projectbouw wordt residueel bepaald en/of via taxatie vastgesteld.

2.3 Grondprijzen sociale woningbouw

Grondprijzen – ontwikkelingen in 2023

De financiële haalbaarheid van sociale woningbouw is afhankelijk van een breed scala aan factoren. Net als op de niet gereguleerde woningmarkt zien we sterke ontwikkelingen. Ook binnen deze sector is sprake van een sterke stijging van de bouwkosten. Ook andere kosten zoals onderhoud en beheer stijgen door het algemene inflatieniveau. Daar tegenover staan echter een (beperkte) stijging van de huurprijsgrenzen. Ook blijft de sociale huurwoningmarkt een vastgoedsegment met een beperkt risico: er zijn wachtlijsten en een grote vraag en zelfs tekort naar dit product. Hierdoor (en door de borging van het WSW) kunnen toegelaten instellingen tegen lage rentekosten leningen aangaan (ondanks een stijging van de rentetarieven op de vermogensmarkten).

De gemeente bepaalt de grondprijzen voor sociale woningbouw op basis van enkele methoden, waaronder de comparatieve methode en de residuele methode (door middel van een kasstromenmodel). Belangrijke parameters bij het rekenen met kasstromenmodellen voor exploitatie van (sociale)huurwoningen zijn de bouwkosten, het huurprijsniveau (inclusief jaarlijkse indexering), de exploitatieperiode (inclusief wel of niet verkopen), de verkoopprijs indien sprake is van verkoop of uitpanden en de disconteringsvoet (het vereiste rendement). Ten opzichte van vorig jaar zijn de belangrijkste wijzigingen:

- De huurprijzen zijn licht verhoogd
- De bouwkosten zijn gestegen
- De disconteringsvoet is licht gestegen. Deze is echter sterk afhankelijk van de financiële positie van de betreffende investerende partij.

Gelet op deze ontwikkelingen, wordt voorgesteld de grondprijs voor sociale grondgebonden huurwoningen te verlagen met gemiddeld 4,64% ten opzichte van het prijsniveau in 2023.

Meerdere aftoppingsgrenzen

In het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) zijn de huur- en inkomensgrenzen sinds 19 februari 2001 gekoppeld aan de huur- en inkomensgrenzen in de Wet op de huurtoeslag.

De prijsgrenzen die gelden eind 2023 liggen op:

1. Kwaliteitskortingsgrens: tot € 452,20
2. Lage aftoppingsgrens: € 647,19 (voor 1- en 2-persoonshuishoudens)
3. Hoge aftoppingsgrens: € 693,60 (voor 3- of meerpersoonshuishoudens)
4. Liberalisatiegrens: € 808,06

Mochten de huurwaarden tussentijds wijzigen, dan worden die waarden van toepassing voor de grondprijsbrief 2024.

In 2023 zijn er voor appartementen 3 kavelprijzen gehanteerd voor de volgende categorieën sociale huur:

- Categorie 1: tussen de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens;
- Categorie 2: tussen de lage aftoppingsgrens en de hoge aftoppingsgrens;
- Categorie 3: tussen de hoge aftoppingsgrens en liberalisatiegrens.

Voor de grondgebonden woningen wordt gewerkt met de volgende twee categorieën:

- Categorie 2: tussen de lage aftoppingsgrens en de hoge aftoppingsgrens;
- Categorie 3: tussen de hoge aftoppingsgrens en liberalisatiegrens.

Categorie 1 komt voor de grondgebonden woningen niet voor aangezien er voor deze huurklasse geen grondgebonden woningen worden gebouwd maar appartementen.

In onderstaande tabel staat per categorie de grondprijs per m² c.q. kavelprijs VON.

GRONDPRIJZEN SOCIALE WONINGBOUW (V.O.N.)		
Grondprijsbeleid	Grondgebonden (grondprijs per m ²)	Appartementen (kavelprijs)
2024 Categorie 1*		€ 19.540,00
2024 Categorie 2*	€ 169,00	€ 21.642,00
2024 Categorie 3*	€ 193,00	€ 25.491,00
2023 Categorie 1*		€ 20.564,00
2023 Categorie 2*	€ 175,00	€ 22.665,00
2023 Categorie 3*	€ 205,00	€ 26.256,00

Tabel 2.1: Grondprijzen 2024 voor sociale woningbouw in Weert

*Categorie 1: huurprijs tussen € 452,20 tot en met € 647,19

*Categorie 2: huurprijs vanaf € 647,20 tot en met € 693,60

*Categorie 3: huurprijs vanaf € 693,61 - € 808,06

Met bovenstaande kavelprijzen voor gestapelde sociale woningbouw daalt de gemiddelde kavelprijs in 2024 met 4,14% ten opzichte van het prijsniveau in 2023.

Als een sociale huurwoning binnen 25 jaar wordt verkocht (uitgepand) of wordt gewijzigd in vrije sector huur, dan geldt er een bijbetalingsverplichting voor de grondprijs. Hierbij moet door de corporatie aan de gemeente het verschil worden bijbetaald tussen de betaalde sociale grondprijs en de vrije sector prijs van het jaar van uitgifte. In de prestatieafspraken is vastgelegd hoe gemeente en corporatie hier mee omgaan.

Tijdelijke woningbouw

De woningmarkt in Weert staat op veel manieren onder druk en er is een tekort aan betaalbare woningen. Eén van de maatregelen om snel in te kunnen springen op het tekort aan betaalbare woningen is de bouw van tijdelijke woningen. Wanneer de druk op de woningmarkt afneemt, kunnen deze woningen weer worden verwijderd. De bouw van tijdelijke woningen wordt verzorgd door de corporaties. We zien dat door de lage huren, het risico op gebrek aan een locatie of afnemer bij verplaatsing, de investerings- en verplaatsingskosten en de tijdelijkheid de exploitatie verliesgevend is. Ook na in werking treding van de Omgevingswet waarbij het per 1 januari 2024 mogelijk is om tijdelijke vergunningen tot maximaal 15 jaar te verlenen. Ondanks de verlenging van 10 naar 15 jaar zal een onrendabele top in de meeste gevallen blijven bestaan. Dit blijkt uit doorrekeningen van Stec Groep, namelijk circa € -85.000 tot € -100.000 per woning, afhankelijk van de exploitatietermijn (15 of 10 jaar). De belangrijkste uitgangspunten van deze doorrekening zijn:

- Huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens.
- Een woonoppervlak van circa 40 m² gbo.
- Verplaatsbare woningen.
- Exploitatietermijn van 10 of 15 jaar, waarbij de woningen eenmaal worden verplaatst.
- De grond wordt 'om niet' ter beschikking gesteld door gemeente.
- Inrichtings- en opruimkosten zijn voor de woningcorporatie.
- Stichtingskosten van € 2.000 per m² BVO excl. btw.

Het negatieve resultaat wordt met name veroorzaakt door de relatief lage huurprijzen, het hogere risico waarmee gerekend is (zijn er na de tijdelijke exploitatieperiode nog andere beschikbare locaties en/of afnemers) en geen restwaarde na de exploitatieperiode.

2.4 Grondprijzen woningen middenhuur

De gemeente Weert heeft voor het middenhuursegment de Verordening Middenhuur Weert 2020 vastgesteld waarin is vastgelegd dat de maandelijkse huurprijs voor dit segment ligt tussen de liberalisatiegrens en € 1.000 per maand (prijsspeil 2020). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd volgens artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte. Voor mensen met een middeninkomen is het steeds moeilijker om een betaalbare huurwoning te vinden. Het wetvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting van het Rijk heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen. Ook onder het huidige demissionaire kabinet is nog steeds het voornemen om de wet per 1 januari 2024 in werking te laten treden. Het gemoderniseerde woningwaarderingssysteem (WWS) gaat gelden voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. Het puntenaantal dat een woning krijgt bepaalt de maximale huur. Bij 186 punten hoort een maximale huur van circa € 1.100 (prijsspeil juli 2023). Zodra de nieuwe wet in werking is getreden wordt onderzocht of daarmee de gemeentelijke Verordening Middenhuur Weert 2020 kan worden ingetrokken. Middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname als zodanig beschikbaar te blijven.

De grondprijzen voor het middenhuursegment worden residueel bepaald. Hierbij wordt uitgegaan van de beleggerswaarde waarbij een minimale kavelprijs geldt van € 25.491,- VON met een m²-prijs van minimaal € 193,- VON.

2.5 Anti-speculatiebeding

De druk op de woningmarkt is groot. Dit geldt voor zowel huur- als koopwoningen. Vanwege deze grote druk voert de gemeente regie op de verdeling van de woningen. Dit is nodig om te voorkomen dat woningen, die als koopwoning bedoeld zijn, terecht komen bij mensen die niet de intentie hebben om er zelf te gaan wonen. De woningen worden vervolgens verhuurd, waarbij de huurprijzen door het tekort aan woningen worden opgedreven. Ook worden woningen soms direct doorverkocht tegen veel hogere prijzen, waardoor middeldure woningen terecht komen in een duurder segment. Om dit tegen te gaan geldt er een zelfbewoningsplicht voor de periode van 3 jaar na ingebruikname.

In het geval dat er een overeenkomst met de initiatiefnemer dient te worden aangegaan, bijvoorbeeld omdat de gronden verkocht worden door de gemeente of omdat er een anterieure overeenkomst met de gemeente wordt aangegaan, bestaat de mogelijkheid om afspraken hierover te maken.

Vooraf wordt bepaald welke woningen binnen een project bestemd zijn voor de koopsector. Voor deze woningen wordt een anti-speculatiebeding opgenomen in de overeenkomst in de vorm van een kwalitatieve verplichting. Dit geldt voor zowel projectbouw als particulier opdrachtgeverschap.

Bij verkoop van de grond aan een projectontwikkelaar wordt bedongen dat dit beding (zie bijlage 1) als kwalitatieve verplichting wordt opgenomen in de notariële akte tot levering van de koopwoning, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in het kadaster. Met een kwalitatieve verplichting wordt de verplichting om de woning gedurende drie jaar niet te verhuren of te verkopen gekoppeld aan de onroerende zaak.

Dit beding vervalt nadat de woning gedurende drie (3) achtereenvolgende jaren bewoond is geweest door de eerste koper of de rechtsopvolger die op basis van een van de geboden ontheffingsmogelijkheden binnen deze periode de woning heeft gekocht. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop, en de tijd gedurende de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.

2.6 Marktconforme grondprijzen

De Europese Commissie heeft in de mededeling Staatssteun aangegeven dat de aan- en verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties op een marktconforme manier moet plaatsvinden. De commissie gaat ervan uit dat een marktconforme prijs tot stand komt als er sprake is van:

- Transacties op voet van gelijkheid tussen overheid en private partij (overheid investeert in een project);
- Aan- en verkoop via inschrijvingsprocedure (tender);
- Benchmarking;
- Andere waarderingsmethoden (waaronder taxatie).

Voor haar grondprijsbeleid hanteert Weert marktconforme prijzen. Het college is derhalve bevoegd om:

- te handelen conform de door de Europese Commissie gestelde voorwaarden;
- overeenkomsten te sluiten die, met in achtneming van bovenstaande voorwaarden, afwijken van de genoemde prijzen in het Grondprijsbeleid.

Verrekenbeding projectbouw

In voorkomende gevallen verkoopt de gemeente grond voor projectbouw op basis van door de ontwikkelende partij verwachte VON-prijzen. In bepaalde situaties komt het voor dat de werkelijke VON-prijs van de woning bij verkoop hoger is dan waarmee rekening is gehouden met de residuele grondwaardebepaling. In koopovereenkomsten tussen gemeente en ontwikkelende partijen wordt een zogenaamd verrekenbeding opgenomen. 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 50% van het meerdere een verrekening plaats met de gemeente.

3. GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN

3.1 Marktonderzoek bedrijventerreinen

Stec Groep heeft in augustus 2023 voor het jaar 2024 marktonderzoek verricht naar de grondprijzen op bedrijventerreinen. Dit is gedaan op basis van de residuele methode. Bij de toetsing van de (geïndexeerde) grondprijzen is rekening gehouden met de actuele grondwaardes voor 2023.

3.2 Grondprijzen bedrijventerreinen

Grondkosten vormen een belangrijk deel van de totale kosten voor nieuwbouw. Om die reden is grondprijsbepaling een van de voornaamste instrumenten om invloed te kunnen uitoefenen op de uitgifte van kavels op een bedrijventerrein. Dit geldt ook zeker voor de grote logistieke kavels met relatief eenvoudige bebouwing.

Ontwikkeling (residuele) grondprijsparemeters: gemiddeld +3,5%

Het berekenen van residuele grondwaarden gebeurt op basis van diverse parameters. De belangrijkste zijn de huurprijs, het bruto aanvangsrendement en de stichtingskosten. Gemiddeld zien we voor Weert een stijging van de prijzen voor bedrijventerreinen met zo'n 3,5%. We zien hierin echter duidelijke verschillen tussen reguliere bedrijfskavels en grootschaligere kavels op een zichtlocatie. Hierdoor loopt de toename van de prijzen van specifieke kavels in de gemeente Weert uiteen van +2% tot +5%.

Huurprijs

Huurprijzen voor bedrijfsmatig vastgoed in Weert en omliggende gemeenten variëren van € 30 tot € 70 per m² (bron: Vastgoeddata.nl, Vastgoedjournaal Transactiedatabase & Fundainbusiness.nl). Er zijn verschillende typen transacties in de bedrijfsruimtemarkt: zowel oude, moderne, functionele, hoogwaardige en nieuwe ruimten (verschillende typen vastgoed), van verschillende groottes, maar ook op lokale, regionale en bovenregionale terreinen (verschillende typen locaties). Voor moderne bedrijfsruimten wordt tussen € 45 en € 65 per m² betaald, afhankelijk van onder meer uitstraling, kwaliteit en ligging, en bijvoorbeeld het aandeel kantoorvloer.

Bruto aanvangsrendement

Het Bruto Aanvangsrendement (BAR) wordt onder andere beïnvloed door de economie en is afhankelijk van het specifieke vastgoedtype (mede bepaald door de factor duurzaamheid). De laatste jaren is sprake van een dalende trend en dus een afnemend investeringsrisico. Dit geldt met name voor logistiek vastgoed, een segment waarin de vraag groot is en het aanbod beperkt en waarin veel internationale ontwikkelaars en beleggers actief zijn. De markt voor reguliere bedrijfsruimte is in grotere mate een eigenaar/gebruikers-markt.

Na jaren van een dalende BAR (sinds 2015) als gevolg van economische hoogconjunctuur en dalende rentes op onder andere de staatsleningen, zien we dat eind 2022 het BAR een lichte stijging vertoont. Stijgende grondstof- en energiekostenkosten, personeelstekorten en met name een stijging van de rentestanden zijn hiervoor de oorzaak. Hiermee loopt het BAR voor bedrijfsruimte begin 2023 uiteen van 4,5% voor eersteklas vastgoed op de beste plekken tot 10% voor vastgoed op minder aantrekkelijke locaties. De verwachting is dat het BAR in de tweede helft van 2023 een verdere kleine stijging zal vertonen.

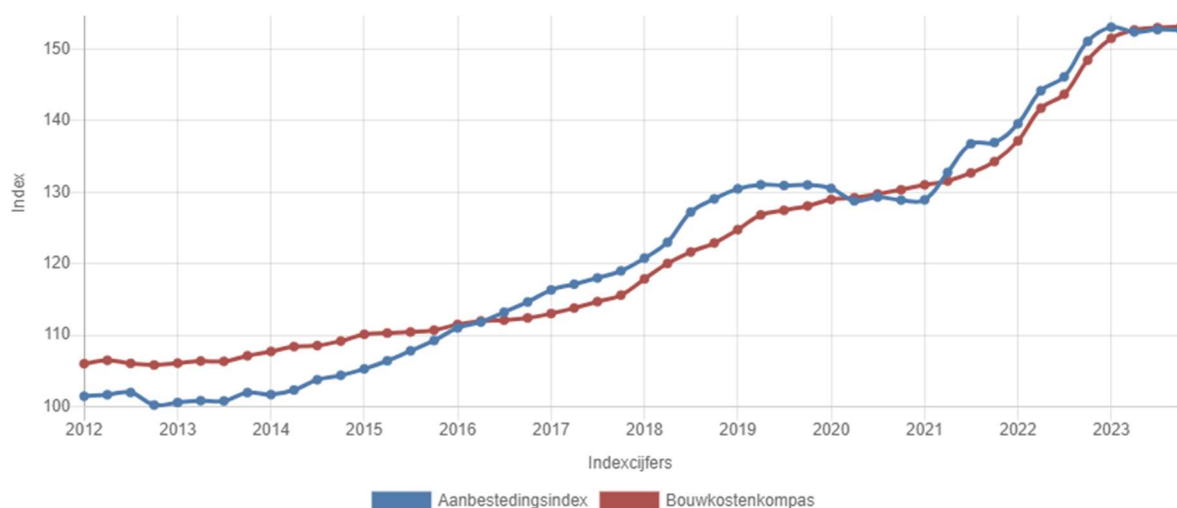
	2014	2016	2018	2020	2021	2022	2023
Beste locaties	8,50 - 9,70	6,75 - 7,65	6,30 - 6,80	4,25 - 7,00	4,25 - 7,00	4,00 - 6,75	4,5 - 7,25
Overige locaties	10,00 - 10,5	8,35 - 9,40	7,50 - 8,85	7,25 - 9,50	7,25 - 9,50	7,00 - 9,25	7,5 - 10,00

Tabel 3.1: Ontwikkeling BAR in Nederland. Bron: Cushman & Wakefield, Industrial Real Estate Partners, Savills (cijfers 2014-2023) en Bureauexpertise Stec Groep.

Bouwkosten

De bouwkosten- en aanbestedingsindex stijgen vanaf 2013. In 2016 is de aanbestedingsindex voor het eerst boven de bouwkostenindex uitgekomen. Dat verschil is in enkele daaropvolgende jaren nog groter geweest. Dit betekent dat er inmiddels al enkele jaren sprake is van opwaartse prijsdruk door volle orderportefeuilles bij bouwende partijen. Door het coronavirus is te zien dat de bouwkostenindex in het 2e kwartaal van 2020 weer boven de aanbestedingsindex uitkwam, maar dat deze inmiddels – mede ook door het grote tekort aan bouwmaterialen – weer onder de aanbestedingsindex ligt.

Met name in 2022 zijn beide indexen sterk gestegen. Dit komt onder meer door stijgende tekorten aan bouwmaterialen, de oorlog in Oekraïne en als gevolg daarvan stijgende materiaal- en brandstofkosten. Ook wat betreft personeelsbezetting lopen veel bouwbedrijven tegen problemen aan. In 2023 vlakt de stijging van de bouwkosten af, hoewel deze alsnog een lichte stijging vertoont. De sterke stijging van de afgelopen vijf jaar is wel verleden tijd. We verwachten dat de lichte stijging van de bouwkosten de komende periode nog verder zal blijven toenemen, maar de stijging blijft beperkt. Dit is ook zichtbaar in de (verwachte) ontwikkeling van de indexcijfers op basis van bouwkostenkompas. In welke mate is op dit moment nog zeer onzeker en mede afhankelijk van macro-economische ontwikkelingen.



Figuur 3.1: Bouwkosten- en aanbestedingsindex utiliteitsbouw (2019=100). Bron: Bouwkostenkompas.nl (2023).

Residuele grondprijsberekening

De berekening is gemaakt op basis van actuele transactieprizen en afgeleide commerciële waarden van bedrijfspanden in de regio en op vergelijkbare bedrijventerreinen. In de analyse zijn ook marktconforme parameters voor bouw- en bijkomende kosten en vormfactoren gehanteerd.

Al met al zien we dat de huurprizen voor bedrijfsruimte zijn gestegen. Dit heeft een sterk prijsopdrijvend effect. Tegelijkertijd is het bruto aanvangsrendement (BAR) voor het eerst in jaren gestegen, wat een drukkend effect heeft op de grondprijs. De stijging van bouwkosten van de afgelopen jaren vlakt verder af en stabiliseert zich in 2023.

Uitgifteprijsen bedrijventerreinen Weert

Op basis van de toets aan de actuele (residuele) grondwaardes, hebben we de uitgifteprijsen voor 2023 bepaald (kosten koper en exclusief belastingen) inclusief de percelen die in optie zijn:

	Kavel	Prijzen 2023	Prijzen 2024
Centrum Noord (0,63 ha)			
Schepenlaan / Burgemeesterlaan	CN4, CN5	€ 155,00	€ 160,00
De Kempen (0,20 ha)			
Oude Graaf	UDK 1a	€ 115,00	€ 120,00
Kampershoeke 2.0 (7,80 ha)			
Zichtlocatie A2 ¹⁾	A	€ 205,00	€ 210,00
Overige kavels	A	€ 175,00	€ 180,00
Zichtlocatie Ringbaan Noord	B	€ 190,00	€ 200,00
Overige kavels	D	€ 175,00	€ 180,00

Tabel 3.2: Grondprijzen bedrijventerreinen Gemeente Weert

1) Taxatie / waardebeoordeling door deskundige indien de bestemming wijzigt

3.3 Marktconforme prijzen

De Europese Commissie heeft in de mededeling Staatssteun aangegeven dat de aan- en verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties op een marktconforme manier moet plaatsvinden. De commissie gaat ervan uit dat een marktconforme prijs tot stand komt als er sprake is van:

- Transacties op voet van gelijkheid tussen overheid en private partij (overheid investeert in een project);
- Aan- en verkoop via inschrijvingsprocedure (tender);
- Benchmarking;
- Andere waarderingsmethoden (waaronder taxatie).

Voor haar grondprijsbeleid hanteert gemeente Weert marktconforme prijzen. Het college is derhalve bevoegd om:

- te handelen conform de door de Europese Commissie gestelde voorwaarden;
- overeenkomsten te sluiten die, met in achtname van bovenstaande voorwaarden, afwijken van de genoemde prijzen in het Grondprijsbeleid.

3.4 Grondstroken bedrijventerreinen

Als gemeente krijgen we verzoeken over de verhuur van publieke gronden, niet zijnde uitgifbare bedrijfskavels. Om transparant te zijn over de prijs, hanteren we voor grondstroken een grondwaarde van € 130 per vierkante meter. Ook bij verhuur wordt bij het bepalen van de huurprijs uitgegaan van deze € 130 per m². De huurwaarde bedraagt 3,25% van de grondwaarde en is afgerond € 4,25 per m².

Deze prijs is gebaseerd op de gemiddelde grondprijs van de gehanteerde prijzen voor uitgifbare bedrijfskavels voor regulier-gemengde bedrijvigheid.

4. GRONDPRIJZEN OVERIG

4.1 Maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen

We rekenen voor maatschappelijke voorzieningen met commerciële functie per meeteenheid een richtprijs. De meeteenheid en mogelijke afwijking van de bodemprijs wordt bepaald door een externe taxateur. Over het algemeen gaat het hier om een prijs per m² kaveloppervlak. Echter, indien de floor space index (de verhouding tussen het aantal vierkante meter bebouwing inclusief verdiepingen, en het totale aantal meters plangebied) hoger is dan 1, zal er per m² BVO afgerekend worden.

Voor maatschappelijke voorzieningen zonder commerciële functie rekenen we met een vaste prijs.

Voor zeer grote kavels (bijvoorbeeld sportvelden e.d.) geldt mogelijk een reductie op de grondprijs. Deze reductie bedraagt (vaak) een percentage van de basisgrondprijs en dient middels taxatie te worden bepaald.

In onderstaande tabel benoemen we de richtprijs/vaste prijs per type voorziening.

Maatschappelijke voorzieningen	Voorbeeld	Prijs per m ² BVO of per m ² kavel excl. BTW
Met commerciële functie	Sportcentra / fitness, huisartsen, apothekers en fysiotherapeuten	€ 230,00 per m ² kavel/BVO ¹⁾
Met niet commerciële functie	Onderwijs, politie, bibliotheek, MFA en religieuze bouwwerken	€ 175,00 per m ² BVO
Terras binnen de singels	MFA onbebouwd of bebouwd (overkapt o.i.d)	€ 120,00 per m ² kavel
Terras buiten de singels	MFA onbebouwd of bebouwd (overkapt o.i.d)	€ 72,00 per m ² kavel
Sport / recreatie bebouwd		€ 67,50 per m ² kavel
Sport / recreatie onbebouwd	Kinderboerderij en speeltuin	€ 36,50 per m ² kavel

Tabel 4.1 Grondprijzen maatschappelijke / gemeentelijke voorzieningen

¹ Betreft richtprijs, te taxeren

4.2 Commerciële voorzieningen (detailhandel/horeca/overig)

Als eigenaar van het openbaar gebied wordt de gemeente regelmatig door een onafhankelijke partij betrokken bij de bouw of uitbreiding van commerciële voorzieningen. In geval van verkoop van grond ten behoeve van horeca en terrassen wordt gerekend met een vaste prijs per m² BVO wanneer het gaat om bebouwde horeca en een vaste prijs per m² kavel voor een terras. Er wordt onderscheid gemaakt naar ligging, binnen de singels dan wel buiten de singels.

In onderstaande tabel benoemen we de vaste prijzen.

Commerciële voorzieningen	Voorbeeld	Prijs per m ² BVO of per m ² kavel excl. BTW
Horeca binnen de singels	Bebouwd	€ 200,00 per m ² BVO
Terras binnen de singels	Onbebouwd of bebouwd (overkapt o.i.d)	€ 120,00 per m ² kavel
Horeca buiten de singels	Bebouwd	€ 120,00 per m ² BVO
Terras buiten de singels	Onbebouwd of bebouwd (overkapt o.i.d)	€ 72,00 per m ² kavel

Tabel 4.2 Grondprijzen commerciële voorzieningen

Naast verkoop van grond is het ook mogelijk om gronden beschikbaar te stellen onder de figuur van precariobelasting. Voor het hebben of houden van voorwerpen op of boven gemeentegrond wordt dan een vergoeding gevraagd. Hierdoor blijft de grond eigendom van de gemeente. Voorbeelden in dit kader zijn precariobelasting voor terrassen, windschermen en bloembakken.

4.3 Erfpacht woningbouw en bedrijventerreinen

De gemeente geeft, in het geval van erfpacht gronden uit voor een periode van 30 jaar. De waarde wordt op basis van het vigerende grondprijnsbeleid van de gemeente bepaald, waarbij door de taxateur rekening wordt gehouden met de op basis van het bestemmingsplan maximaal mogelijke bebouwing. Bij bestemmingswijziging wordt de erfpacht opnieuw gewaardeerd.

1. De gemeente rekent bij nieuwe uitgifte met een marktconforme canon, gebaseerd op de marktwaarde (residuele waarde) van de grond en een marktconform percentage (de gemiddelde rente per augustus 2023 van de 3 grootste banken in Nederland). Het gemiddelde van ING, ABN AMRO en Rabobank voor 10-jaars hypotheek zonder NHG, met de hoogste loan to value categorie per bank (tot 100%), bedraagt 4,74%. Dit wordt verhoogd met een opslag van 1% voor risico en 0,5% voor beheer en administratie. Dit komt neer op totaal 6,24%.
2. Als het percentage bij punt 1. onder de 4% komt, hanteert gemeente Weert minimaal 4%.
3. Het college is bevoegd om in voorkomende uitzonderlijke gevallen een afwijkend rentepercentage vast te stellen.

Krediet overdracht in erfpacht uitgegeven percelen

Bouwkavels die opgeleverd worden door de grondexploitaties en uitgegeven worden in erfpacht verschuiven van het onderhanden werk naar de materiële vaste activa. De in erfpacht uitgegeven gronden worden gewaardeerd tegen eerste uitgifte prijs, de BBV heeft in haar notitie "Erfpacht gronden" opgenomen hoe deze bepaald moet worden. Formeel dient het college van B&W bij de gemeenteraad een krediet aan te vragen om deze 'investering' te kunnen verantwoorden. Hierdoor ontstaat een vreemde situatie: het college van B&W is wel gemachtigd de erfpachtovereenkomst af te sluiten, maar niet de bijbehorende interne levering uit te voeren. Vanaf 2018 is het college bevoegd een krediet beschikbaar te stellen voor de marktwaarde van de erfpachtovereenkomst. De rentekosten van de investering worden gedekt uit de opbrengst van de erfpachtcanon.

4.4 Reclamemasten en zendmasten

Gemeente Weert vestigt een recht van opstal voor een reclamemast of een zendmast (voor 15 jaar of langer), op maximaal een oppervlak van 100 m². Hierbij wordt een jaarlijkse retributie of huur gehanteerd van € 5.356 (prijspeil 2024). Daarnaast wordt de retributie verhoogd indien een medegebruikrecht wordt verleend aan een derde. Voor een extra unit van één of meer providers per zendmast, wordt een tarief van € 2.392 per extra unit gerekend. Eenzelfde tarief geldt voor extra reclamemasten. Dit beleid is voor beide typen gebaseerd op de grondprijsbrieven en nota's van verscheidene gemeenten. Ten opzichte van het tarief in 2023 betreft het in 2024 een verhoging van 4%.

Jaarlijkse indexering

De overeengekomen retributie wordt jaarlijks geïndexeerd. Indexering vindt plaats op de wijze zoals omschreven onder hoofdstuk 4.8.

4.5 Pachtprijs

In gebiedsontwikkelingen komt het voor dat de gemeente al eigenaar is van gronden voordat deze tot ontwikkeling komen. Tot dat moment kan er sprake zijn van agrarisch gebruik van de gronden middels een tijdelijke pachtovereenkomst.

Pachtduur 6 jaar of korter

Voor het beheer van (strategische) gronden worden geen overeenkomsten langer dan 6 jaar opgesteld. Voor deze overeenkomsten gelden de volgende regels:

- alleen voor los land;
- pachter en verpachter bepalen zelf de duur van de overeenkomst;
- de overeenkomst stopt vanzelf: geen automatische verlenging (continuatierecht niet van toepassing);
- de pachtprijs is vrij;
- de pacht stopt niet als pachter of verpachter overlijdt;
- de pachter kan niet vragen om een indeplaatsstelling;
- het voorkeursrecht geldt niet.

Pachtprijs 2024

Jaarlijks stelt de Rijksoverheid per 1 juli - voor reguliere pachtovereenkomsten langer dan 6 jaar - de hoogst toelaatbare pachtprijzen vast. Voor de toetsingspachten valt de gemeente Weert in Regio 13 (Zuidelijk veehouderijgebied). Vanaf 1 juli 2023 is de regionorm € 750 per ha.

Deze normen worden jaarlijks bepaald aan de hand van recent gerealiseerd opbrengend vermogen (recente oogstjaren). Droogte, temperatuur, overmatige natheid, ziektes in gewassen etc. zijn allen van invloed op de oogst. Jaarlijks wordt bepaald welke prijzen economisch haalbaar zijn per ha.

Bij overeenkomsten van los land (zonder bedrijfsgebouwen) korter dan 6 jaar is de **hoogte van de pachtprijs vrij**. De Grondkamer toetst hier niet op de prijs terwijl dat wel gebeurt bij de reguliere pachten zoals hierboven omschreven.

Prijsbepaling

We kunnen de prijs op 2 manier bepalen:

1. taxatie
2. aansluiten bij jaarlijkse regionormen.

1) Het voordeel van taxeren is dat we mogelijk een hogere opbrengst per ha kunnen realiseren in de orde-grootte van € 50 tot € 100 meer per ha.

Het nadeel zijn de taxatiekosten van doorgaans ruim € 500.

Het is maar de vraag of die kosten worden terugverdiend, en als dat al het geval is, dan gaat dat in feite ten koste van de pachter (die de hogere pachtprijs betaalt).

2) Het voordeel van aansluiten bij de jaarlijks door de Rijksoverheid vastgestelde regionormen is dat dit taxatiekosten uitspaart.

Omdat de regionormen per 1 juli bekend zijn, kunnen deze jaarlijks in het najaar worden meegenomen bij het opstellen van de grondprijsbrief.

Tevens doet dit ook meer recht aan het recente opbrengend vermogen van landbouwgrond.

Voorstel prijs 2024

Voorgesteld wordt de pachtprijs voor los land korter dan 6 jaar – evenals in 2023 – te koppelen aan de jaarlijks door de Rijksoverheid vast te stellen regionorm.

Voor het jaar 2024 komt dit neer op € 750 per ha.

Lasten

In de pachtprijs is het verrekenbare bestanddeel van de waterschapslasten (=waterschapsbelasting) niet inbegrepen. Verpachter mag 50% van de aan verpachter opgelegde waterschapslasten doorbelasten aan de pachter. De gemeente legt 50% van deze lasten door aan de pachter indien de gemeente deze kosten inzichtelijk heeft voor het betreffende perceel.

4.6 Grondstroken

Bij de waardering van grondstroken kijken we naar de meerwaarde die de extra aan te kopen grond heeft voor de bestaande woning. Grondstroken met een relatief grote meerwaarde (dicht bij de woning) worden hoger gewaardeerd dan grondstroken met een relatief lagere meerwaarde (verder van de woning verwijderd).

Bij de waardering maken we onderscheid in grondwaarde tussen stedelijk gebied en de dorpen. De grondwaarde is afgeleid van de gemeentelijke grondverkoop.

In totaal worden vier zones onderscheiden zoals aangegeven in het groenstrokenmodel in bijlage 2.

Stedelijk gebied, prijs per m²

Zone 1 € 165,- k.k.
Zone 2 € 110,- k.k.
Zone 3 € 55,- k.k.
Zone 4 € 35,- k.k.

Kerkdorpen, prijs per m²

Zone 1 € 135,- k.k.
Zone 2 € 90,- k.k.
Zone 3 € 45,- k.k.
Zone 4 € 25,- k.k.

Bij grondstroken groter dan 200 m² kan een taxatie worden verricht. In bijzondere gevallen kan ook een taxatie worden gedaan bij grondstroken kleiner dan 200 m². Er wordt geen grond verkocht die een belangrijk openbaar karakter heeft.

Bovenstaande prijs per zone wordt beschouwd als een richtlijn. Het college van B&W kan er voor kiezen hiervan af te wijken.

In enkele gevallen komt het voor dat er groenstroken worden verkocht die – ondanks verkoop – een blijvend groen karakter dienen te behouden of waarbij de aanwezigheid van gas- of andere leidingen een beperking voor het gebruik opleveren (bijvoorbeeld hogedruk gasleiding of naftaleiding). De stroken leveren dan niet het gebruiksgenot van een strook waar deze belemmering niet aanwezig is. Het college is bevoegd om in specifieke gevallen de grondprijs te bepalen op de prijs in zone 4. Desgewenst is taxatie van de specifieke situatie ook mogelijk.

Verhuur van gemeentegrond

In bepaalde gevallen is verhuur van een grondstrook mogelijk. De voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in een aparte nota over grondstroken. De jaarlijkse huurprijs wordt afgeleid van de grondwaarde van de strook.

In het overzicht hieronder zijn de verschillende huurcategorieën opgenomen:

Huurbedragen voor grondstroken per 1-1-2024	
Perceel	
Oppervlakte	huur (per jaar)
tot en met 20 m ² ¹⁾	€ -
21 - 50 m ²	€ 75
51 - 100 m ²	€ 100
> 100 m ²	€ 150

Tabel 4.3: Huurprijzen grondstroken

¹⁾ Vanwege het hogere gebruiksgenot van stroken gelegen achter de voorgevelrooilijn geldt hier het tarief van € 75 al vanaf 10 m².

De huurprijzen zijn afgeleid van een mix van zone 3 (geel) en zone 2 (groen) en het geldende percentage van 3,25%.

Een strook van maximaal 20m² gelegen vóór de voorgevelrooilijn wordt om efficiencyredenen gratis in bruikleen gegeven.

Jaarlijkse indexering

De overeengekomen huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd. Indexering vindt plaats op de wijze zoals omschreven onder hoofdstuk 4.8.

4.7 Rente

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%.

4.8 Overig

BTW of overdrachtsbelasting bij VON-prijs

Bij kavels die worden geleverd met een VON-prijs draagt de gemeente de BTW of in sommige gevallen overdrachtsbelasting af. Het voordeel dat optreedt - indien er sprake is van overdrachtsbelasting in plaats van BTW - komt ten gunste van de gemeente, voor de kopers geldt de uniforme VON-prijs.

ABC-levering

In voorkomende situaties is de gemeente bereid om mee te werken aan een ABC-levering. Onder de VON-levering vallen uitsluitend de kosten voor de levering van A naar B. De doorlevering van B naar (diverse) C-percelen komen voor rekening van de koper.

Jaarlijkse indexatie op basis van de CBS prijsindex

Waar in overeenkomsten gesproken wordt over een indexering, wordt geïndexeerd op basis van het volgende:

De overeengekomen koopsom (of huur/retributie/etc.) wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100) gepubliceerd door het CBS. De gewijzigde koopsom wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde koopsom is gelijk aan de geldende koopsom op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden voor de kalendermaand waarin de koopsom wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de maand die ligt vier maanden voor de kalendermaand januari van het basisjaar. Doorgaans betreft het de index september/september. Indien de CPI negatief is, blijft de koopsom gelijk.

5. INGANGSDATUM

Als ingangsdatum voor de Grondprijsbrief 2024 is 1 januari 2024 vastgesteld.

Overgangstermijn

In een aantal gevallen zijn er eerste contractbesprekingen onder het oude grondprijsbeleid 2023 gestart. Voor deze gevallen geldt een overgangstermijn van 3 maanden tot uiterlijk 1 april 2024 tot het sluiten van de overeenkomst (handtekening koper) waarbij het voorgaande grondprijsbeleid van kracht kan worden verklaard.

Bijlage 1 Anti-speculatiebeding

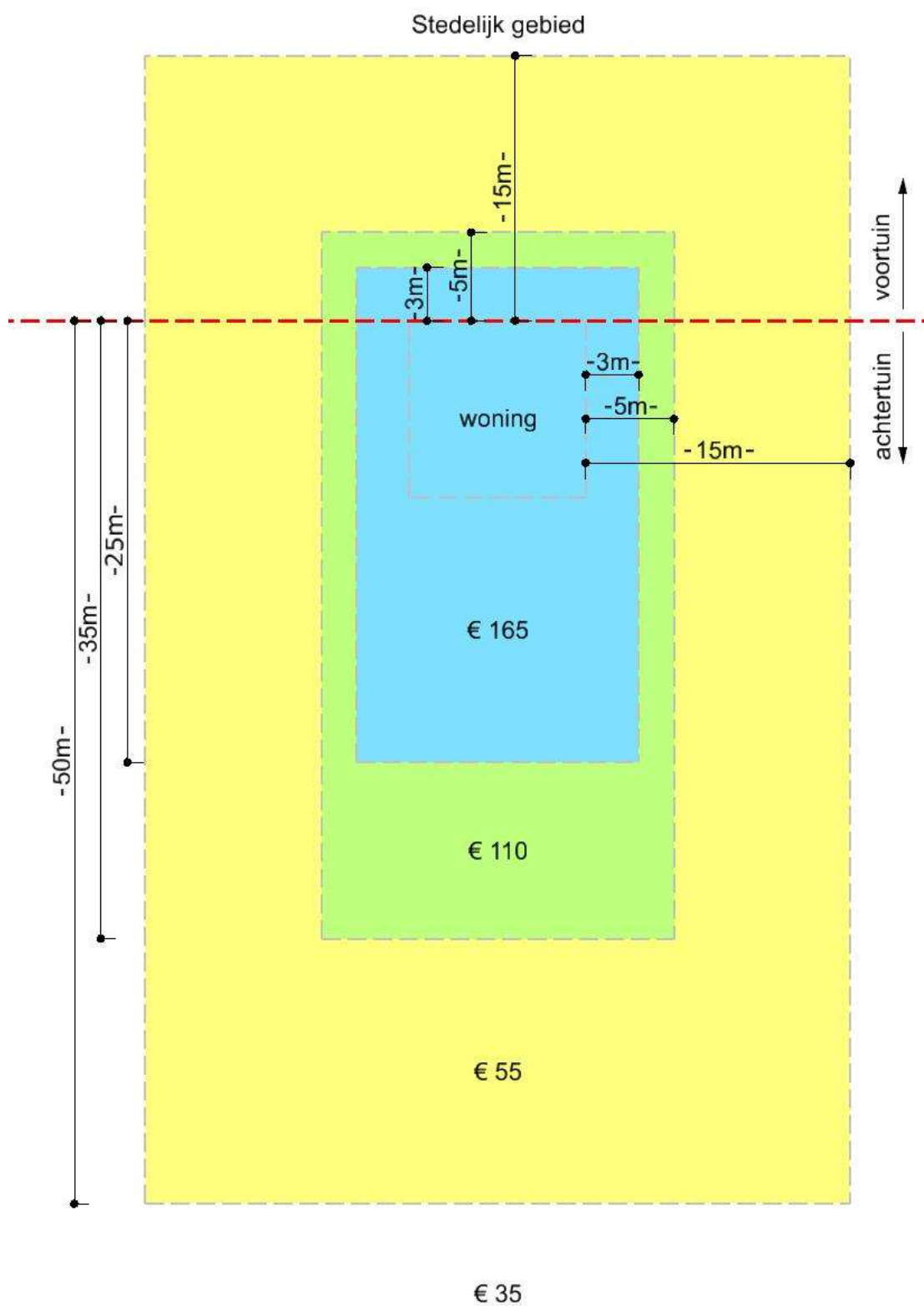
Anti-speculatiebeding

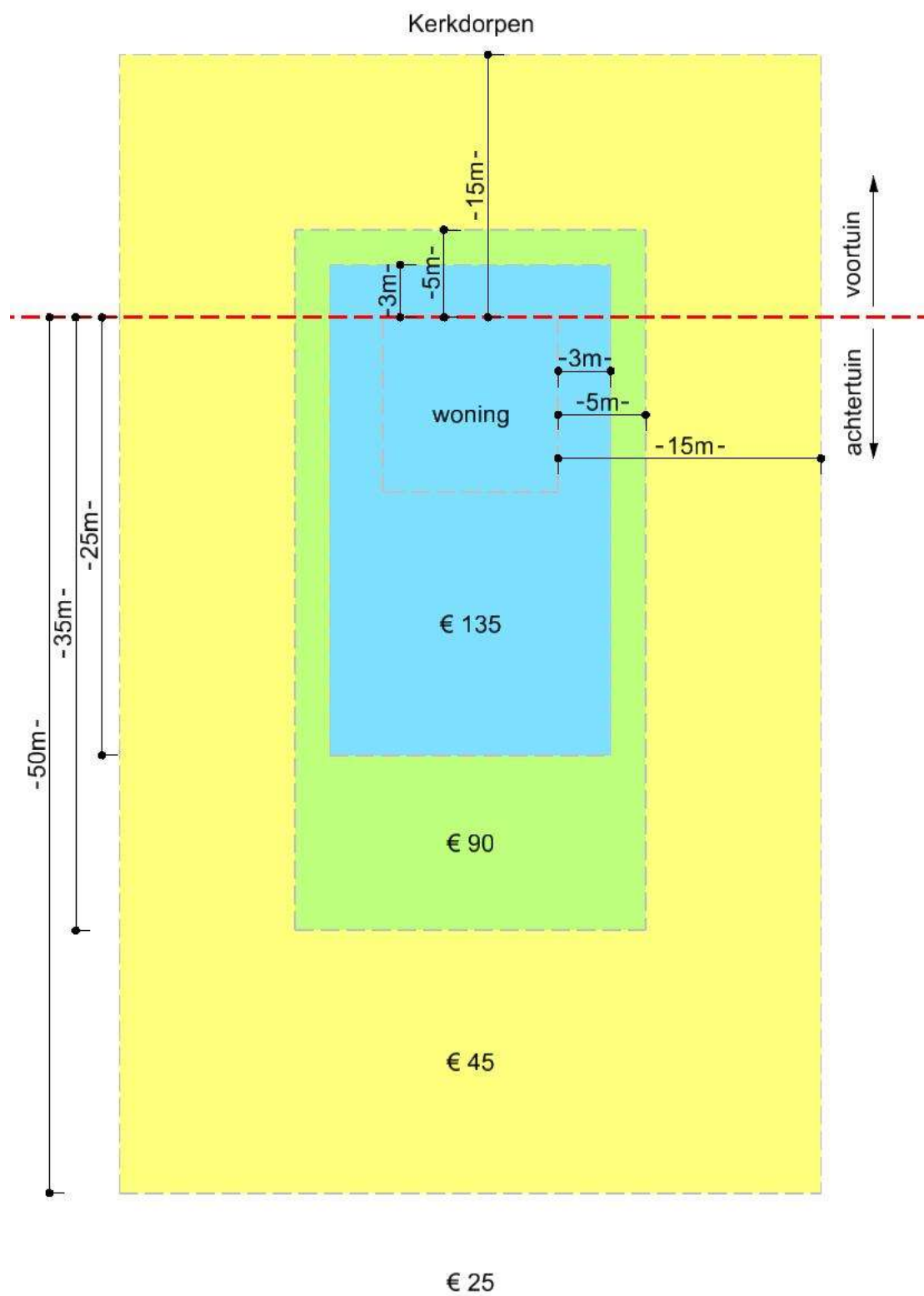
1. Het is Koper niet toegestaan het Bouwperceel te verkopen of anderszins aan derden rechten of aanspraken te verlenen ten aanzien van het Bouwperceel voordat de Woning gereed en in gebruik genomen is, anders dan de vestiging van reguliere zekerheidsrechten. Bij niet nakoming van deze bepaling verbeurt Koper, een direct opeisbare en zonder rechtelijke tussenkomst invorderbare boete aan Verkoper ter hoogte van € 750,00 per kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 50.000,00, hetgeen het recht op nakoming onverlet laat.
2. Na ingebruikname van de Woning geldt het volgende.
 - a. Koper is verplicht de Woning gedurende een periode van 3 jaar na ingebruikname van de Woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en de Woning met de daartoe behorende grond gedurende een periode van 3 jaar na ingebruikname niet aan derden te verkopen of te verhuren (waaronder begrepen verhuur via constructies zoals AirBnB), behoudens het hierna vermelde. Het is Koper eveneens niet toegestaan het Bouwperceel te verkopen voordat de Woning gereed is of anderszins aan derden rechten of aanspraken te verlenen ten aanzien van het Bouwperceel, anders dan zekerheidsrechten. Bij niet nakoming van deze bepaling verbeurt Koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die gebrekestelling bepaalde termijn, een direct opeisbare en zonder rechtelijke tussenkomst invorderbare boete aan Verkoper ter hoogte van € 750,00 per kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 50.000,00, hetgeen het recht op nakoming onverlet laat;
 - b. Op het verhuurverbod als hiervoor onder sub a. genoemd gelden de volgende uitzonderingen:
 - i. Bij verhuur van de woning aan een familielid van Koper in de eerste graad.
 - ii. Bij verblijf van Koper in het buitenland gedurende een beperkte periode (minimaal drie maanden, maximaal twee jaar). Deze uitzondering geldt slechts eenmaal.
 - c. Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat Koper dan wel de rechtsopvolger van Koper op grond van een ontheffing als bedoeld onder lid d. de woning gedurende drie (3) achtereenvolgende jaren heeft bewoond; als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke Koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven;
 - d. Het College kan schriftelijk ontheffing verlenen van het in lid a. genoemde verbod tot verkoop in geval van:
 1. verandering van werkring van de koper en/of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. overlijden van de koper of diens partner;
 3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of beëindiging van een daarmee vergelijkbaar samenlevingsverband;
 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of een van zijn gezinsleden.

Het vorengenoemde beding dient bij wijze van een kwalitatieve verplichting te worden vastgelegd in de notariële akte van levering en te worden gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in het kadaster.

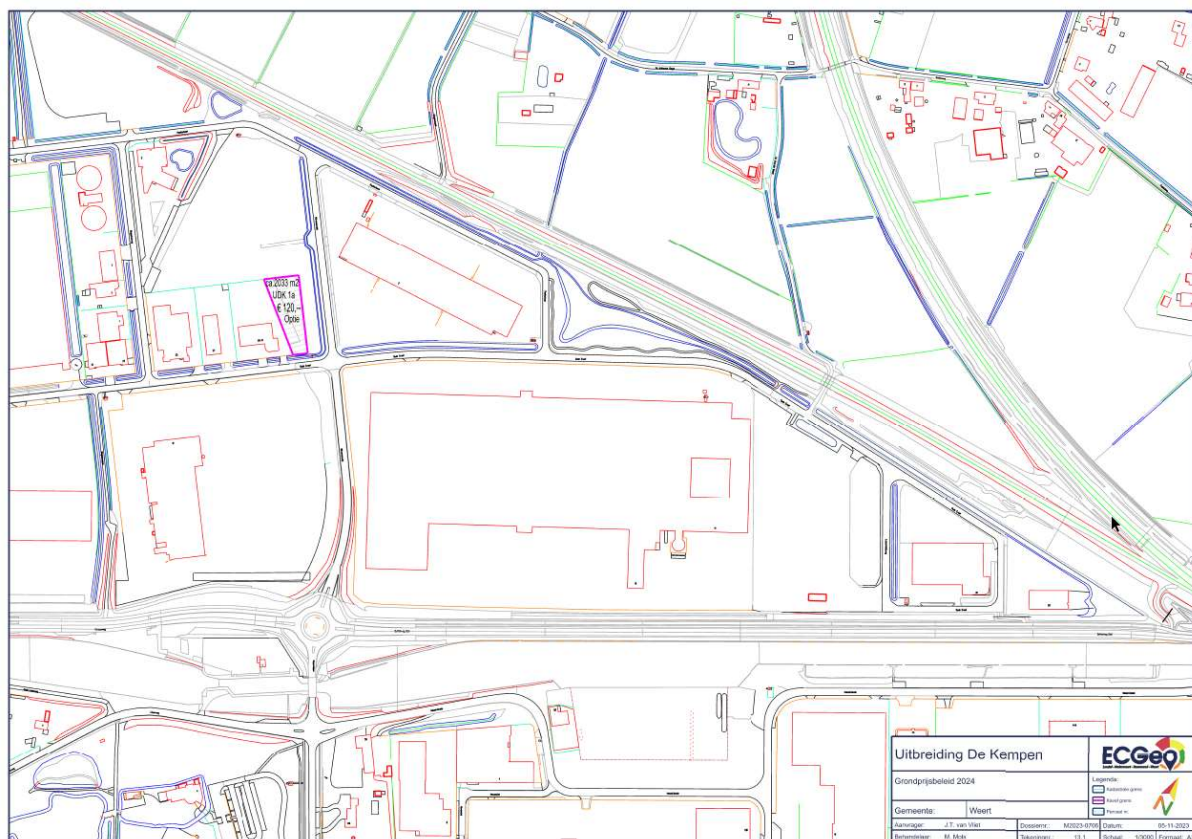
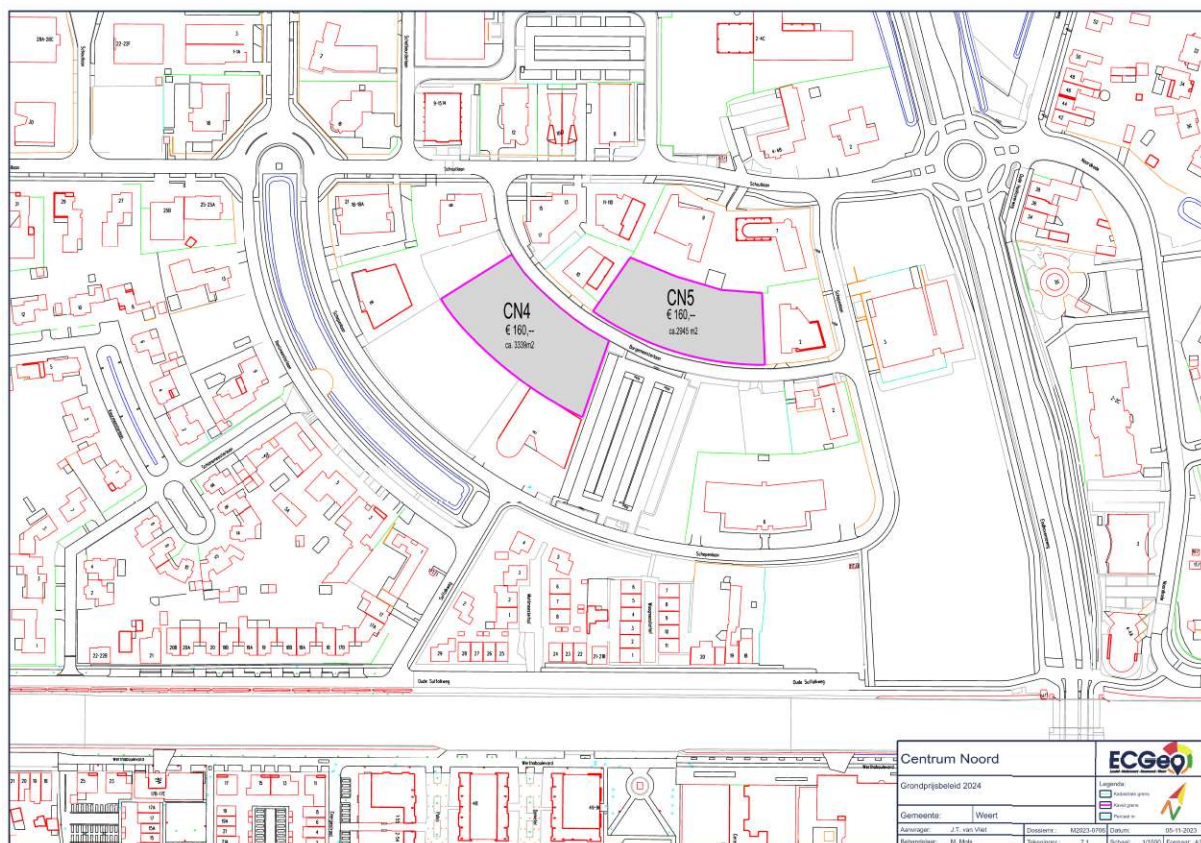
Bijlage 2 Groenstrokenmodel stedelijk gebied en kerkdorpen

Bij verkoop van stroken groter dan 200 m² kan een taxatie worden verricht. In bijzondere gevallen kan ook een taxatie worden gedaan bij grondstroken kleiner dan 200 m². De gegeven maten zijn gemeten vanaf de voorgevel of de zijgevel.





Bijlage 3 Kaarten bedrijventerreinen (definitieve kaartjes volgen)



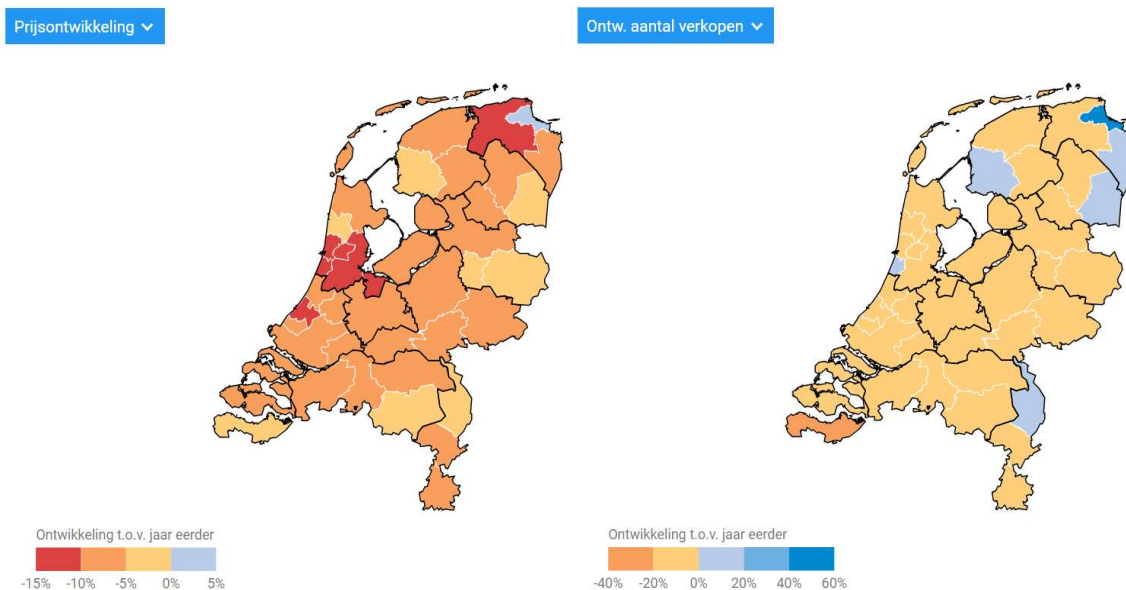
Bijlage 4 Samenvatting

Woningbouw, particulieren Nieuwe bouw kavels Projectbouw	Prijzen VON Taxatie Taxatie/residueel
Sociale woningbouw - Grondgebonden woning, prijs per m ² (huur < € 693,60) - Grondgebonden woning, prijs per m ² (huur € 693,61 - € 808,06) - Gestapelde woning, kavelprijs (huur € 452,20 - € 647,19) - Gestapelde woning, kavelprijs (huur € 647,20 - € 693,60) - Gestapelde woning, kavelprijs (huur € 693,61 - € 808,06)	Prijzen VON € 169,- per m ² € 193,- per m ² € 19.540,- € 21.642,- € 25.491,-
Middenhuur Beleggerswaarde, minimale kavelprijs / minimale prijs per m ²	Prijzen VON € 25.491,- / € 193,-
Bedrijventerreinen Centrum-Noord, kavel: - Schepenlaan / Burgemeesterlaan, CN4 / CN5 De Kempen, kavel: - Oude Graaf Kampershoek 2.0, kavel: - Zichtlocatie A2, A - Overige kavels A - Zichtlocatie Ringbaan Noord, B - Overige kavels, D	Prijzen exclusief BTW € 160,- per m ² € 120,- per m ² € 210,- per m ² € 180,- per m ² € 200,- per m ² € 180,- per m ²
Maatschappelijke voorzieningen Met commerciële functie Zonder commerciële functie Terras binnen de singels Terras buiten de singels Sport/recreatie bebouwd Sport/recreatie onbebouwd	Prijzen exclusief BTW € 230,- per m ² (richtprijs) € 175,- per m ² € 120,- per m ² € 72,- per m ² € 67,50 per m ² € 36,50 per m ²
Commerciële voorzieningen Horeca binnen de singels Terras binnen de singels Horeca buiten de singels Terras buiten de singels	Prijzen exclusief BTW € 200,- per m ² € 120,- per m ² € 120,- per m ² € 72,- per m ²
Erfpacht Percentage over de grondwaarde	6,24%
Reclame- en zendmasten Jaarlijkse retributie Tarief medegebruik, per unit	€ 5.356,- € 2.392,-
Pachtprijs Pachtprijs los land korter dan 6 jaar per ha	€ 750,-
Grondstroken Wonen koop/huur, staffeling volgens Bedrijventerreinen koop/huur	Prijzen excl. btw k.k. Groenstrokenmodel € 130,- per m ² / 3,25%

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% per jaar.

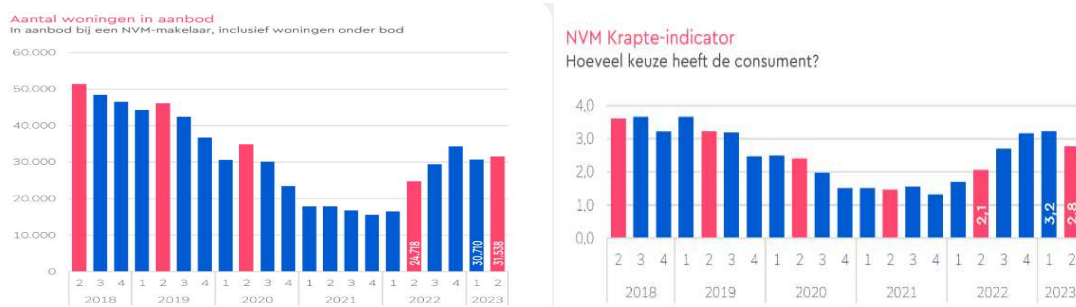
5.1 Landelijke woningmarktontwikkelingen

In de loop van 2023 lijkt de woningmarkt in Nederland enigszins te stabiliseren / herstellen. De daling van de huizenprijzen sinds begin/medio 2022 is door een kleine stijging in het 2^e kwartaal van 2023 tot een halt gekomen. Ondanks dat betaalde men in Nederland in het 2^e kwartaal van 2023 nog steeds gemiddeld 8,9% minder voor een woning dan een jaar eerder (NVM, 2023). Dit komt grotendeels door de sterke daling van de prijzen in de tweede helft van 2022. Regionaal zijn er wel verschillen. Zo zien we dat in de regio Amsterdam en regio Groningen de daling van de woningprijzen het sterkst was (-10% tot -15%). In andere regio's bedroeg de daling minder dan 10%. Opvallend is het verschil tussen Noord-Limburg en Midden-Limburg (waartoe Weert behoort). In Midden-Limburg is de prijsdaling sterker dan in Noord-Limburg en Zuidoost-Noord-Brabant. Wat betreft het aantal verkopen zien we dat deze in Midden-Limburg zijn gedaald ten opzichte van een jaar eerder. In Noord-Limburg is er juist sprake van een toename.



Figuur 5.1: Ontwikkeling verkoopsprijzen (links) en aantal verkopen (rechts) tweede kwartaal 2023. Bron: NVM (2023).

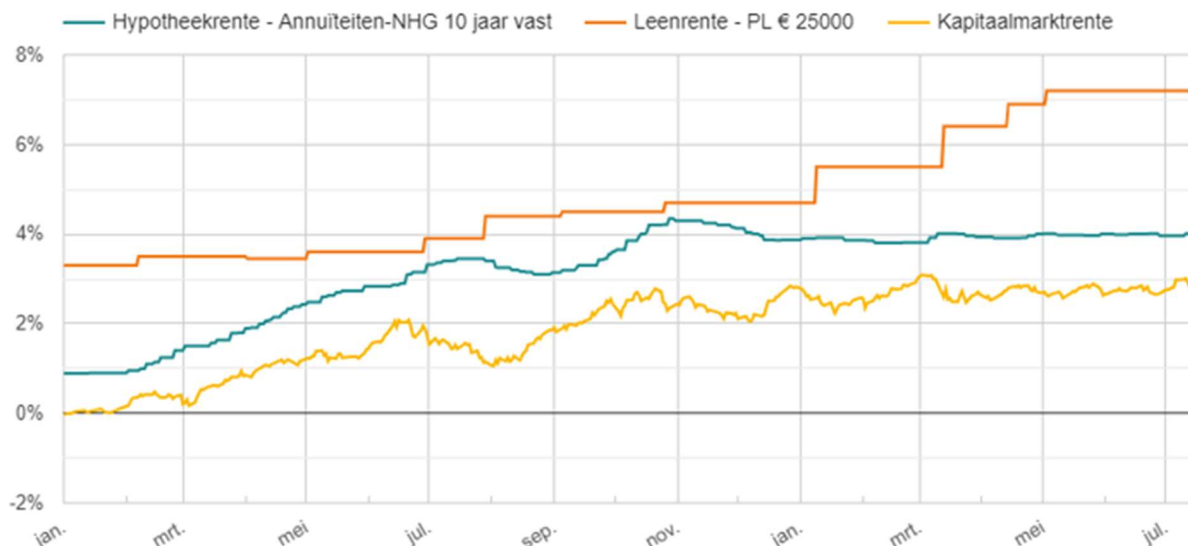
Het woningaanbod is in de afgelopen jaren sterk teruggelopen, maar sinds het tweede kwartaal van 2022 ligt dit weer boven het niveau van 2021. Het aantal aangeboden woningen is in het tweede kwartaal van 2023 ongeveer gelijk gebleven aan dat van voorgaande kwartaal: circa 30.000 woningen. Eenzelfde beeld zien we terug in de krapte-indicator. Deze indicator wordt door de NVM gebruikt om het aantal keuzemogelijkheden per potentiële koper mee te illustreren. In het tweede kwartaal van 2023 waren dat er meer dan een jaar geleden, maar de indicator was wel iets teruggezaakt ten opzichte van eind 2022 en begin 2023. Het aantal keuzemogelijkheden is dit kwartaal dus flink afgenomen. De krapte-indicator daalt van 3,2 naar 2,8. De woningmarkt was al krap en wordt weer een stukje krappere. Ter vergelijking: in 2017 had elke potentiële koper immers nog bijna 5 woningen om uit te kiezen.



Figuur 5.2: Kwartaalcijfers Nederland, 2^e kwartaal 2023. Bron: NVM (2023).

Een belangrijke factor voor de ontwikkelingen op de woningmarkt is de sterk gestegen hypotheekrente als gevolg van de rentestijgingen op de kapitaalmarkt. Deze hypotheekrente was de afgelopen jaren bijzonder laag, maar is sinds vorig jaar fors gestegen.

Waar de hypotheekrente in januari 2022 (10 jaar vast) nog minder dan 1% bedroeg, was dit in november 2022 maar liefst opgelopen tot rond de 4,25%. Inmiddels is de hypotheekrente iets gezakt en gestabiliseerd tot circa 4%. De Fed en de ECB hebben echter niet aangegeven over te gaan tot renteverlagingen en recent zelfs nog renteverhogingen doorgevoerd. Hierdoor lijkt het er op dat de hypotheekrente op de korte termijn niet (flink) zal dalen. Het nieuwe niveau is al wel 'ingeprijsd' in de woningen, maar verdere renteverhogingen zullen leiden tot afzwakking of daling van de huizenprijzen. Zowel ING als ABN denken dat de woningprijzen gedurende het jaar nog wel zullen dalen en pas in 2024 zullen stabiliseren.



Figuur 5.3: Hypotheek-, Leen- en kapitaalmarktrente 2022 tot juli 2023. Bron: Homefinance (2023).

Het woningtekort in Nederland is nog steeds fors (ABF, 2022), terwijl de nieuwbouwproductie het afgelopen jaar achterbleef bij de behoefte en dit en het volgende jaar naar verwachting stil komt te liggen. Na een stevige dip op de nieuwbouwmarkt laten de eerste indicatoren een teken van herstel zien in het 2e kwartaal van 2023. Zo nam het aantal verkopen voor het eerst sinds lange tijd weer toe en worden woningen ook weer iets sneller verkocht. Deze ontwikkelingen lijken een gevolg te zijn van het toegenomen vertrouwen onder zowel consumenten als ontwikkelaars. Beide hebben zich aangepast aan de veranderde markt, waarin vooral vraag is naar betaalbare woningen. Ondanks de huidige positieve signalen blijft het een lastige periode voor de nieuwbouw. Deze wordt gekenmerkt door intrekkingen, ontbindingen van koopovereenkomsten en projectuitstel. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is in het tweede kwartaal van 2023 gestegen met 500 ten opzichte van een kwartaal eerder. In totaal zijn bijna 4.300 nieuwbouwwoningen verkocht.

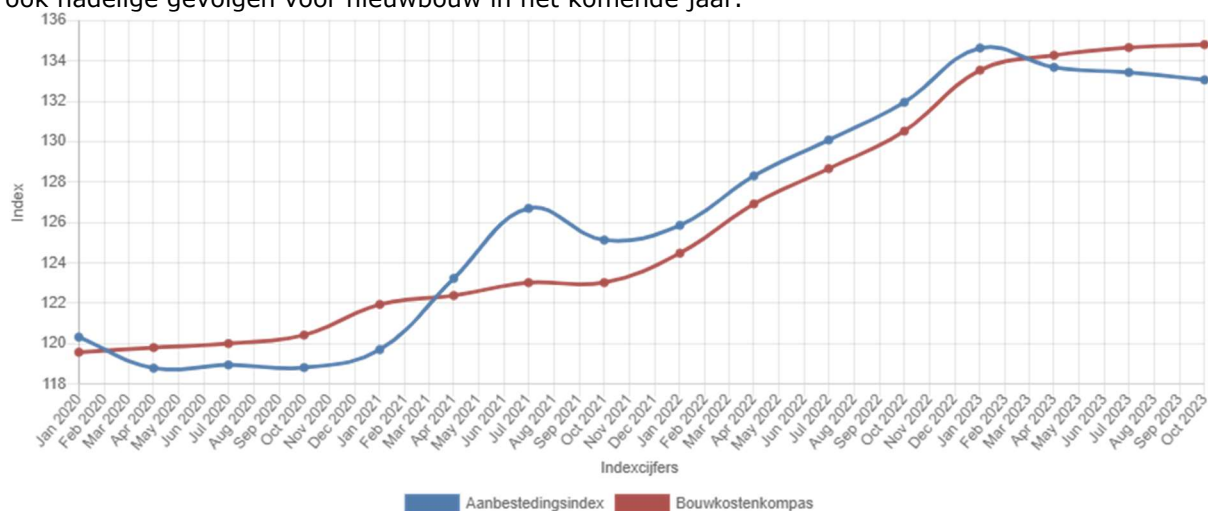
Figuur 5.4: Kwartaalcijfers Nieuwbouw Nederland. Bron: NVM (2023).



Ondanks de toename van de verkopen blijft er sprake van een lage dynamiek. Zo ligt het aantal verkopen nog 12% lager dan een jaar eerder en maar liefst 51% lager dan omstreeks de piek in 2021. Belangrijke factoren waardoor consumenten afzien van de aankoop van een

nieuwbouwwoning: onzekerheid over overwaarde bij verkoop bestaande woning, de financierbaarheid, hoge overbruggingskosten en de hoge VON-prijzen.

Ten opzichte van januari 2020 zijn de bouwkosten volgens Bouwkostenkompas in juli 2023 met 13% gestegen. Hoe de bouwkosten zich verder ontwikkelen is nog zeer onzeker vanwege algemene inflatiecijfers en energiekosten. BBN adviseert rekening te houden met een prijsstijging van 0% tot 2,5% van Q2 2023 t/m Q2 2024. Stabilisatie van de woningprijzen en een stijging van de bouwkosten kunnen leiden tot een negatieve ontwikkeling van de grondwaarde van woningen. Dit heeft mogelijk ook nadelige gevolgen voor nieuwbouw in het komende jaar.

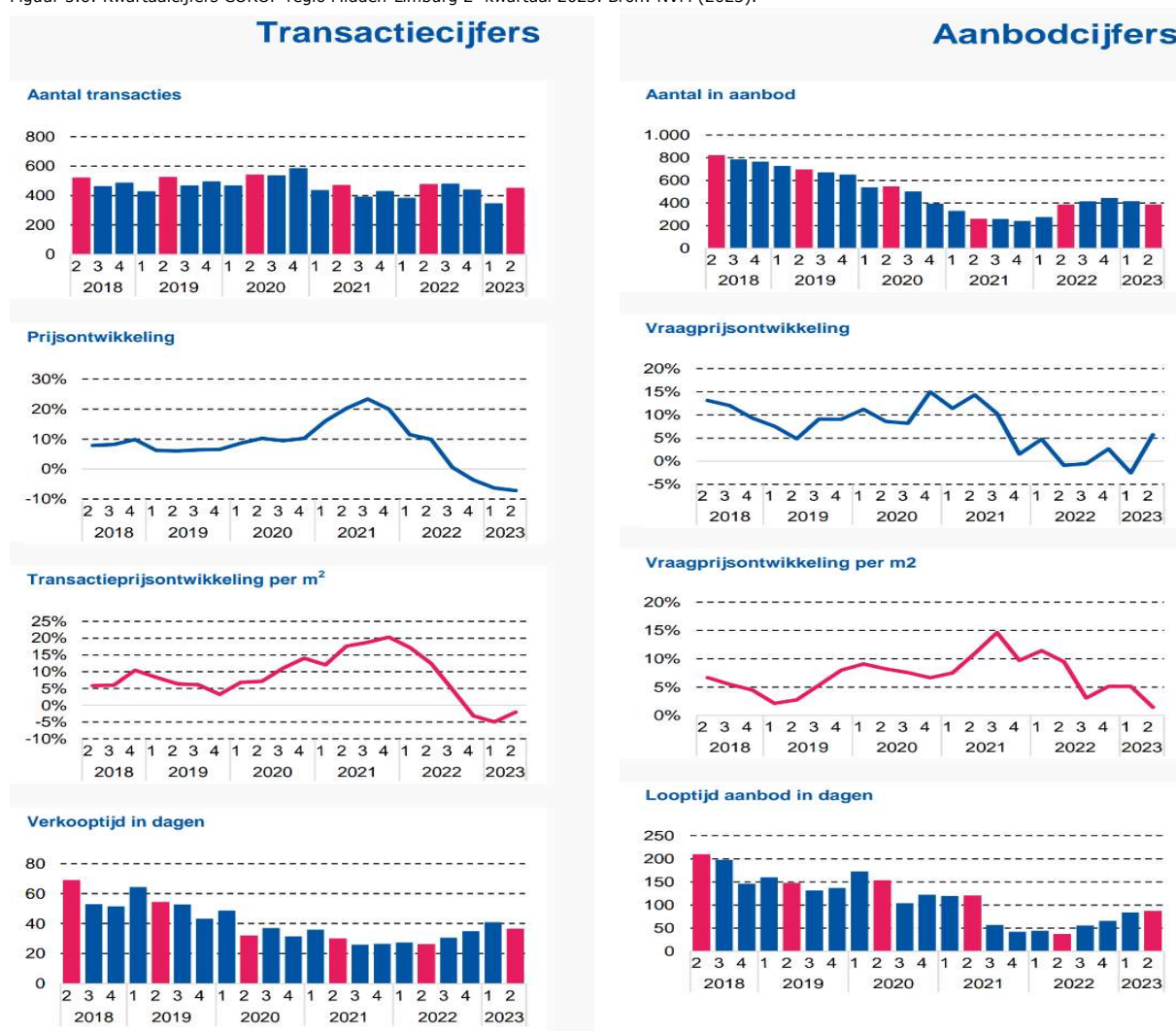


Figuur 5.5: Indexcijfers bouwkosten. Bron: Bouwkostenkompas (2023).

5.2 Ontwikkelingen in Weert en omgeving

Verdiepend naar de gemeente Weert en omgeving zien we deels de trends terug die ook landelijk optreden. Zo is er ook in de COROP-regio Midden-Limburg sprake van een toename van het aantal transacties, het stijgen van de transactieprijs per m², toename van het aanbod en een iets meer ontspannen woningmarkt ten opzichte van een jaar geleden. De prijzen liggen nog wel fors lager dan een jaar geleden, maar ten opzichte van voorgaand kwartaal is een stijging waar te nemen. Ook wat betreft het aanbod zien we veranderingen. Het aantal te koop gezette woningen is sinds begin 2022 gestegen. Dit resulteert net als op landelijk niveau in een mindere woningkrapte (inclusief terugval in het laatste kwartaal). Het aandeel woningen waar wordt overboden is teruggefallen naar circa 44% in het tweede kwartaal van 2023, waar dit medio 2022 nog 80% bedroeg.

Figuur 5.6: Kwartaalcijfers COROP-regio Midden-Limburg 2^e kwartaal 2023. Bron: NVM (2023).



5.2.1 Krapte het grootst in betaalbare segment

Onderstaande tabel geeft het aantal te koop staande en verkochte woningen per woningtype weer. De verhouding tussen het aantal te koop staande en verkochte woningen geeft een goede indicatie van de dynamiek. Deze ratio is het laagste (= sterke dynamiek) voor rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. De rijwoningen en de appartementen zijn over het algemeen wat kleinere woningen. Daarentegen is de ratio juist het hoogst voor vrijstaande woningen. Een woningtype dat met name in het duurdere segment wordt aangeboden.

Woningtype	Te koop	Aandeel	Verkocht	Aandeel	Totaal	Aandeel	Ratio*
Tussenwoning	21	14%	133	24%	154	22%	0,16
Hoekwoning	12	8%	67	12%	79	11%	0,18
Twee-onder-een-kap	26	17%	161	29%	187	26%	0,16
Vrijstaand	59	39%	98	18%	157	22%	0,60

Appartement	34	22%	95	17%	129	18%	0,36
Totaal	152	100%	554	100%	706	100%	0,27

Tabel 5.1: Aanbod koopwoningen gemeente Weert augustus 2023. Bron: Funda (2023).

Het aantal te koop staande en verkochte woningen is ook uitgesplitst naar prijssegmenten. Hierin zijn ook duidelijke verschillen. Zo is de dynamiek het hoogst voor woningen in het betaalbare segment. Dit duidt op een zekere mate van krapte, veroorzaakt door de snel stijgende woningprijzen in de afgelopen jaren. De ratio loopt gelijk met de prijsklassen op. De ratio is dan ook het hoogst voor woningen met een vraagprijs boven de € 500.000.

Prijsklasse	Te koop	Aandeel	Verkocht	Aandeel	Totaal	Aandeel	Ratio*
Tot € 255.000	23	15%	131	24%	154	22%	0,18
€ 255.000 tot € 355.000	40	26%	210	38%	250	35%	0,19
€ 355.000 tot € 500.000	41	27%	134	24%	175	25%	0,31
Meer dan € 500.000	48	32%	79	14%	127	18%	0,61
Totaal	152	100%	554	100%	706	100%	0,27

Tabel 5.2: Aanbod koopwoningen gemeente Weert augustus 2023. Bron: Funda (2023).

5.2.2 Woningbouwproductie minder dan voorgaande jaren

In onderstaande tabel staan mutaties in de woningvoorraad die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden tot en met het tweede kwartaal van 2023. De gegevens zijn verkregen van het CBS en zijn afgeleid van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De cijfers over het jaar 2023 zijn voorlopig. We zien een sterk fluctuerende woningbouwproductie met een toename van de nieuwbouw vanaf 2017. De woningbouwproductie in 2020 heeft de productie in de afgelopen jaren fors overtroffen. In 2021 viel de woningbouwproductie juist beduidend lager uit. Zo zijn in 2021 slechts 111 nieuwbouwwoningen aan de voorraad toegevoegd. Minder dan in alle voorgaande jaren. In 2022 zijn nog 200 woningen toegevoegd door nieuwbouw en in de eerste helft van 2023 bedraagt dit aantal 77 stuks.

Daarentegen zijn de laatste jaren (met een top in 2021) relatief veel woningen toegevoegd door transformatie (categorie overige toevoeging). Tot slot hebben sinds 2020 relatief veel onttrekkingen plaatsgevonden door administratieve correcties (intrekken huisnummers intramurale zorgcomplexen, waarbij de capaciteit niet veranderd is).

Mutaties	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 t/m Q2
Beginstand voorraad	22.402	22.626	22.769	22.948	23.236	23.340	23.596
Nieuwbouw	208	139	151	274	111	200	77
Overige toevoeging	23	17	50	55	166	109	16
Sloop	2	7	13	6	12	16	5
Overige onttrekking	8	7	12	34	157	41	12
Correctie	3	1	3	-1	-4	4	3
Saldo voorraad	224	143	179	288	104	256	79
Eindstand voorraad	22626	22769	22948	23236	23340	23596	23675

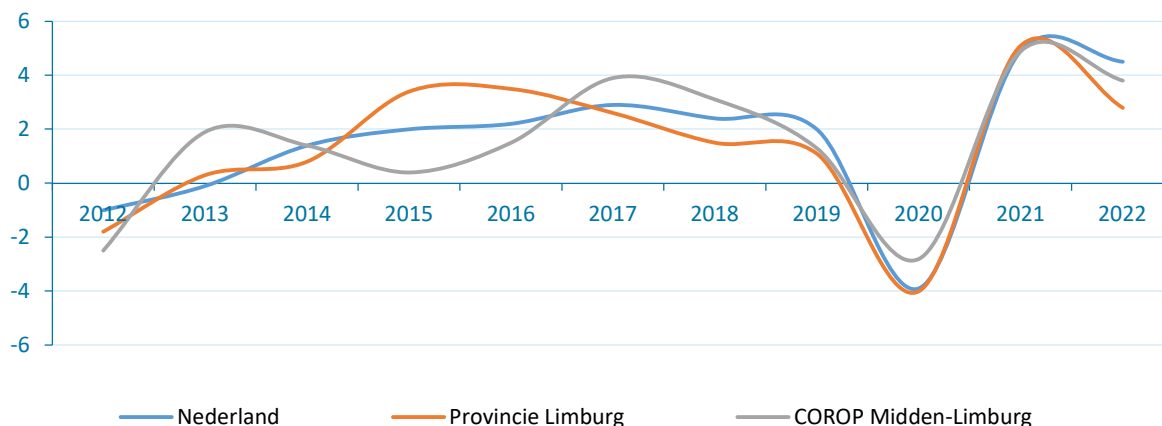
Tabel 5.3: Mutaties woningvoorraad gemeente Weert 2017 – 2^e kwartaal 2023. Bron: CBS (2023).

Bijlage 6 Nadere toelichting bedrijventerreinmarkt

6.1 Regionaal-economische ontwikkelingen

Economische groei

De economie in Midden-Limburg herstelde in 2021 sterk van de economische krimp in 2020 die ontstond als gevolg van de coronacrisis. Ook in 2022 is (landelijk) gezien nog economische groei zichtbaar, hoewel deze groei lager was dan in 2021. Economische onzekerheid rondom de oorlog in Oekraïne en stijgende grondstofkosten liggen hieraan ten grondslag.

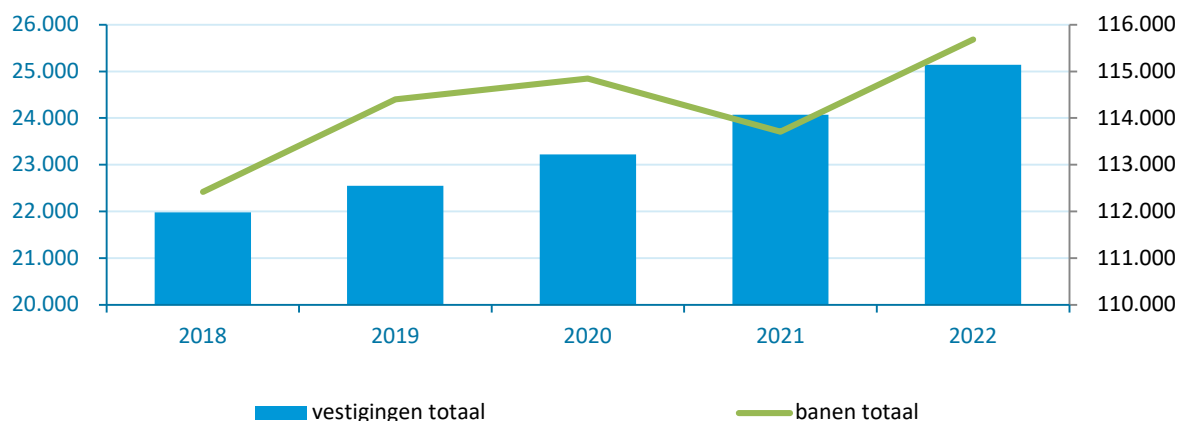


Figuur 6.1: Economische groei Midden-Limburg, Limburg en Nederland in percentage t.o.v. voorgaand jaar (2012-2022) Bron: CBS 2023.

Ontwikkeling werkgelegenheid

In de COROP-regio Midden-Limburg is het aantal banen in de periode 2018 t/m 2022 met circa 3% toegenomen. Het totaal aantal vestigingen nam in dezelfde periode zelfs toe met circa 15%. Met name het aantal vestigingen in de sectoren bouwnijverheid (+400), handelsondernemingen (+500) en zakelijke dienstverlening (+700) nam sterk toe in Midden-Limburg.

Ook uitgedrukt in totale werkgelegenheid was de sterkste groei zichtbaar in deze sectoren. Krimp in werkgelegenheid was met name zichtbaar in de horeca en landbouw.

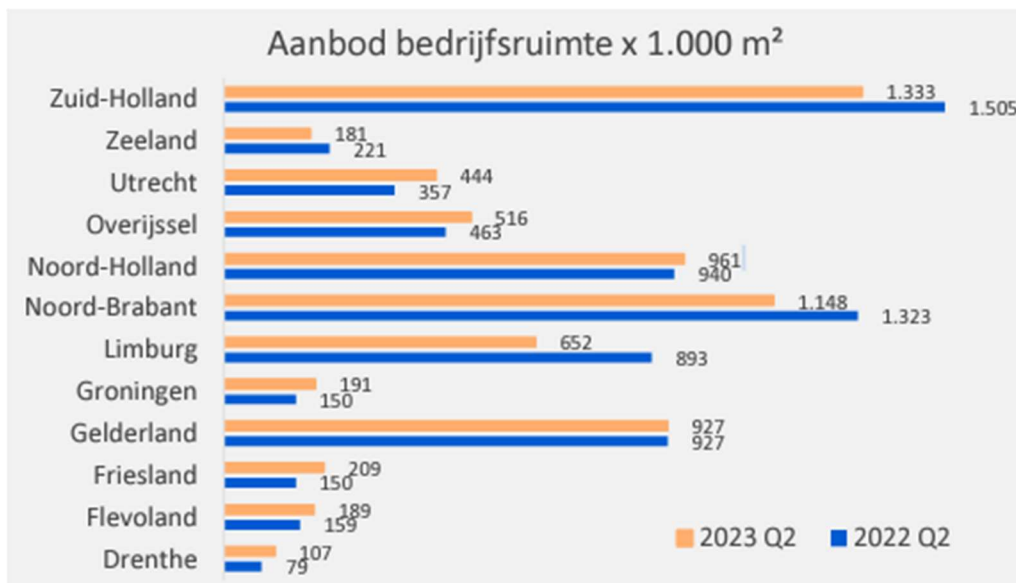


Figuur 6.2: ontwikkeling vestigingen (linkeras) en totale werkgelegenheid (rechteras) in Midden-Limburg

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt

Als gevolg van de krapte op de markt voor (nieuw) uitgiftebare bedrijfskavels, gecombineerd met stikstofproblematiek en in het bijzonder voor de provincies Limburg en Noord-Brabant de netcapaciteitsproblemen, is de opname van bestaand bedrijfsvastgoed het afgelopen jaar sterk toegenomen. In de gehele provincie Limburg is als gevolg hiervan het aanbod van bedrijfsruimte in het afgelopen jaar met bijna 30% afgenomen.

De toename van de vraag en de afname van het aanbod hebben grote gevolgen voor de huurprijs van het vastgoed. Waar in 2018 (landelijk gezien) de mediane huurprijs op circa €55 per m² lag, is dit in 2023 gestegen naar circa €75 per m². Ook de stijgende bouwkosten spelen hierin een rol.

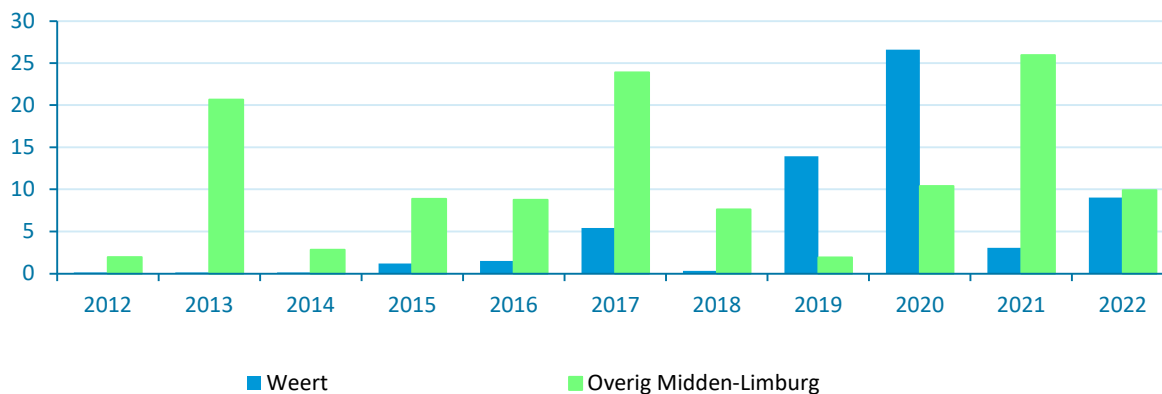


Figuur 6.3: aanbod bedrijfsruimte naar provincie Bron: NVM (2023).

6.2 Ontwikkelingen bedrijventerreinen Weert

Uitgifte van bedrijventerreinen

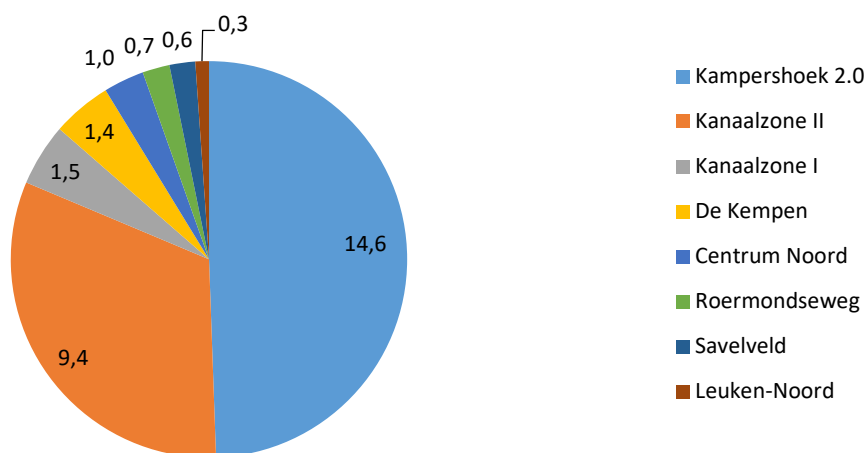
Sinds 2012 is zo'n 60 hectare bedrijventerrein uitgegeven in Weert. Dat betekent een gemiddelde uitgifte over de afgelopen tien jaar van 6 hectare per jaar. Dit is 35% van de totale uitgifte in regio Midden-Limburg in die 10-jaarsperiode (circa 180 hectare). In 2020 was de uitgifte van bedrijventerrein in Weert relatief fors door de verkoop van gronden voor grootschalige logistiek op Kampershoek 2.0 aan onder andere Groep Heylen en DHL. In 2021 lag de uitgifte een stuk lager. Enkel op De Kempen, Centrum Noord en Kanaalzone I werd in totaal 3,05 hectare bedrijventerrein uitgegeven. In 2022 nam de uitgifte van bedrijfsgrond in Weert weer sterk toe (circa 9 hectare).



Figuur 6.4: Uitgifte bedrijventerreinen in Gemeente Weert en Midden-Limburg in afgelopen tien jaar. Bron: Werklocaties Limburg 2022.

Restcapaciteit bedrijventerreinen

In het derde kwartaal 2023 was in de gemeente Weert nog 29,6 hectare bedrijventerrein uitgeefbaar. Hiervan is circa 27,5 hectare direct uitgeefbaar. Het gaat om zowel publiek als privaat uitgeefbaar terrein. Op Centrum-Noord, De Kempen, Kampershoek 2.0, Kanaalzone I en Leuken Noord heeft gemeente Weert grondposities. Op Kampershoek 2.0 zijn naast publiek uitgeefbaar terrein ook grondposities van derden.



Figuur 6.5: Direct uitgeefbare voorraad op bedrijventerreinen in Weert. Bron: werklocaties Limburg 2022

Comparatieve grondprijzen bedrijventerreinen

De grondprijzen (ex btw) voor bedrijventerreinen in de gemeente Weert liggen in lijn met de bandbreedte van gehanteerde grondprijzen in de directe omgeving. Voor het meer kleinschalig (lokaal) aanbod (zoals de nog uitgeefbare gronden op de Kempen en Centrum Noord) moet comparatief worden gekeken naar vergelijkbare functioneel- klein tot middelgrote bedrijventerreinen in de directe omgeving. De grondprijzen voor 2024 in Weert voor dit type kavels (€120 tot €160) ligt in lijn met wat voor vergelijkbare kavels wordt gevraagd in de omliggende regio.

Voor de meer grootschalige nog uitgeefbare gronden (op Kampershoek) moet comparatief worden gekeken naar meer grootschalig aanbod in de omgeving. Ook in dit segment liggen de grondprijzen voor 2024 in Weert (€180 tot €210) in lijn met wat voor vergelijkbare kavels wordt gevraagd in de omliggende regio. Alleen de grondprijs voor zeer grootschalige logistieke kavels in Venlo (€240 tot €260) ligt hoger dan op Kampershoek 2.0. Gezien het sterke logistieke ecosysteem in Venlo met onder andere diverse multimodale voorzieningen (zowel spoor als binnenvaart) is deze hogere grondprijs echter verklaarbaar.

Gemeente	Terrein	Type werkmilieu	Prijs per m ²
Meerijstad	De Dubbelen	Functioneel- klein tot middelgroot	€175 tot €220
Helmond	Hoogeind	Functioneel- klein tot middelgroot	€ 157
	De Weijer	Functioneel- klein tot middelgroot	€ 157
	BZOB	Middelgroot tot grootschalig	€ 157
	Rijpelberg bedrijventerrein	Functioneel- klein tot middelgroot	€ 170
	Businesspark Brandevoort	Hoogwaardig klein tot middelgroot	€ 200
	Bedrijvenpark Schooten	Hoogwaardig klein tot middelgroot	€ 200
	Automotive Campus	Hightech maakindustrie	€ 200
Veldhoven	Zandven en Habraken	Hoogwaardig klein tot middelgroot	€170 tot €190
Roermond	De Hanze	Hoogwaardig klein tot middelgroot	€120 tot €140
	Boven de Wolfskuil	Functioneel-klein tot middelgroot	€120 tot €135
Leudal	Diverse terreinen	Functioneel- klein tot middelgroot	€85 tot €110
Maasgouw	Diverse terreinen	Functioneel- klein tot middelgroot	€75 tot €90
Nederweert	Diverse terreinen	Functioneel- klein tot middelgroot	€115 tot €125
Venlo	Diverse terreinen	Grootschalige logistiek	€240 tot €260
	Diverse terreinen	Functioneel- klein tot middelgroot	€180 tot €220

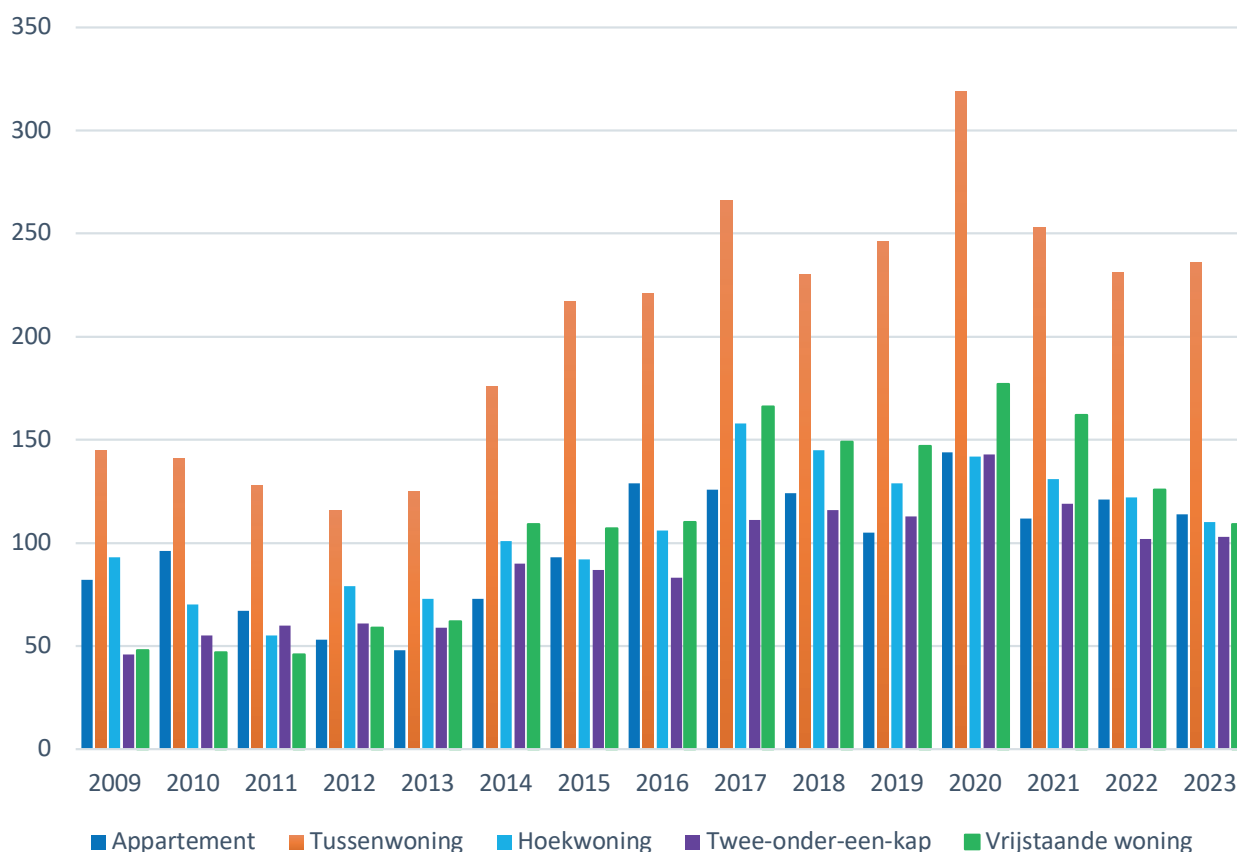
Tabel 6.1: Comparatieve grondprijzen. Bron: bureauexpertise Stec Groep en gemeentelijke grondprijsbrieven

Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt

Aantal verkochte woningen

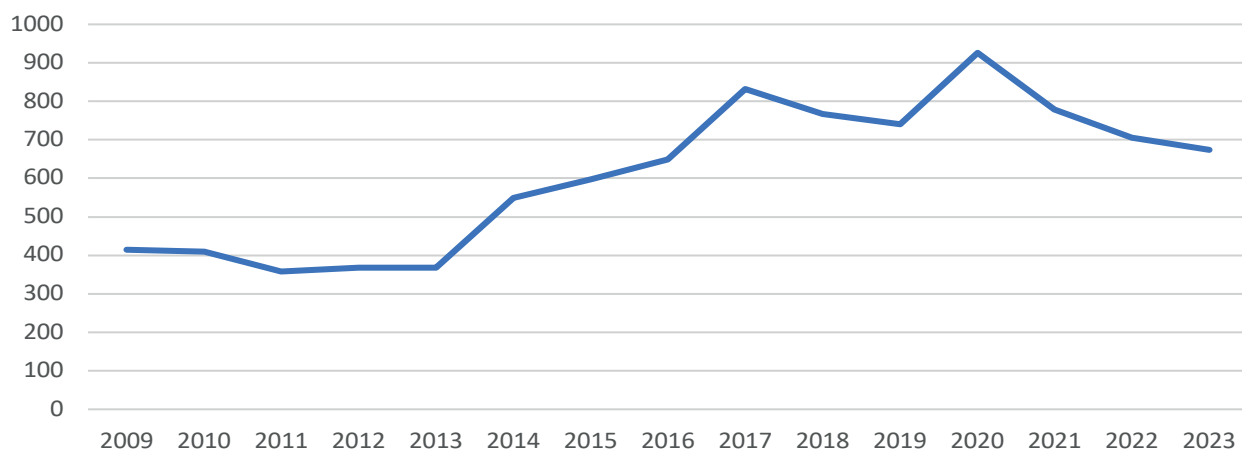
Onderstaande grafieken tonen de 15-jaarsontwikkelingen van het aantal verkochte woningen. In figuur 10 wordt een uitsplitsing gemaakt van de aantallen woningen naar type. De tussenwoning is daarbij altijd het meest verkochte type in Weert. In 2023 zijn de volgende aantallen per type verkocht:

- 120 appartement;
- 238 tussen woningen;
- 112 hoekwoningen;
- 103 2 onder 1 kap woningen;
- 110 vrijstaande woningen;
- Van 19 woningen is het type in de data van het Kadaster onbekend.



Figuur bijlage 3.1 Aantal verkochte woningen naar woningtype (bron kadaster).

In onderstaande figuur is het aantal transacties van koopwoningen per jaar weer-gegeven. 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 gestegen naar 814 verkochte woningen in 2020. Het aantal is daarna gedaald. In 2023 is de daling naar 674 verkochte woningen doorgezet. De daling is het gevolg van een laag blijvend aantal te koop staande woningen, in combinatie met een stijgende rente.



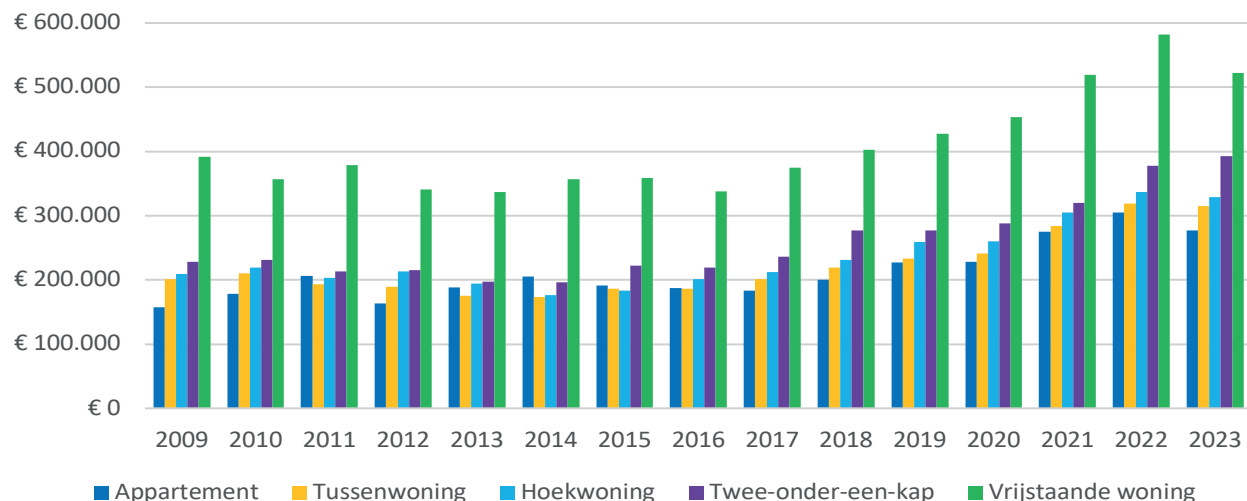
Figuur bijlage 3.2 Overzicht totaal aantal verkochte woningen per jaar (bron kadaster).

Ontwikkeling gemiddelde koopsom

Onderstaande grafieken tonen de 15-jaarsontwikkelingen van de gemiddelde koopsom. In figuur 12 wordt een uitsplitsing gemaakt van de ontwikkeling van de gemiddelde koopsom per woningtype.

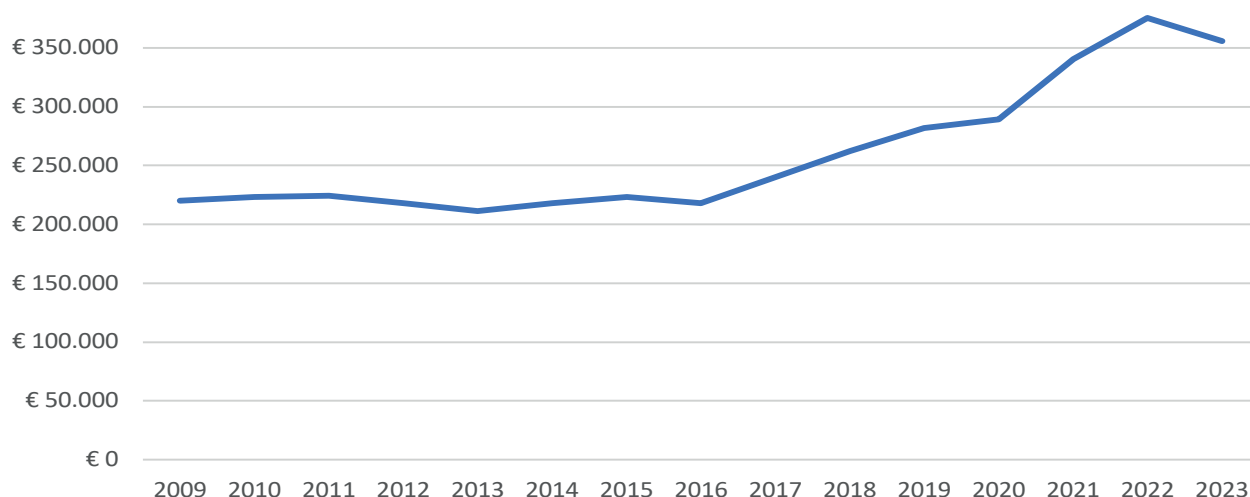
In 2023 bedroeg de gemiddelde koopsom type:

- € 276.597 per appartement;
- € 315.221 per tussen woning;
- € 328.863 per hoekwoning;
- € 392.655 per 2 onder 1 kap woning;
- € 522.041 per vrijstaande woning.



Figuur bijlage 3.3 Ontwikkeling gemiddelde koopsom per woningtype (bron kadaster).

Gemiddeld daalde de verkoopprijs van € 375.531 in 2022 naar € 355.822 in 2023. Gemiddeld daalden alle woningtypes gemiddeld in prijs met uitzondering van de 2 onder 1 kap woning. Dit type steeg in prijs van € 377.282 in 2022 naar € 392.655 in 2023.



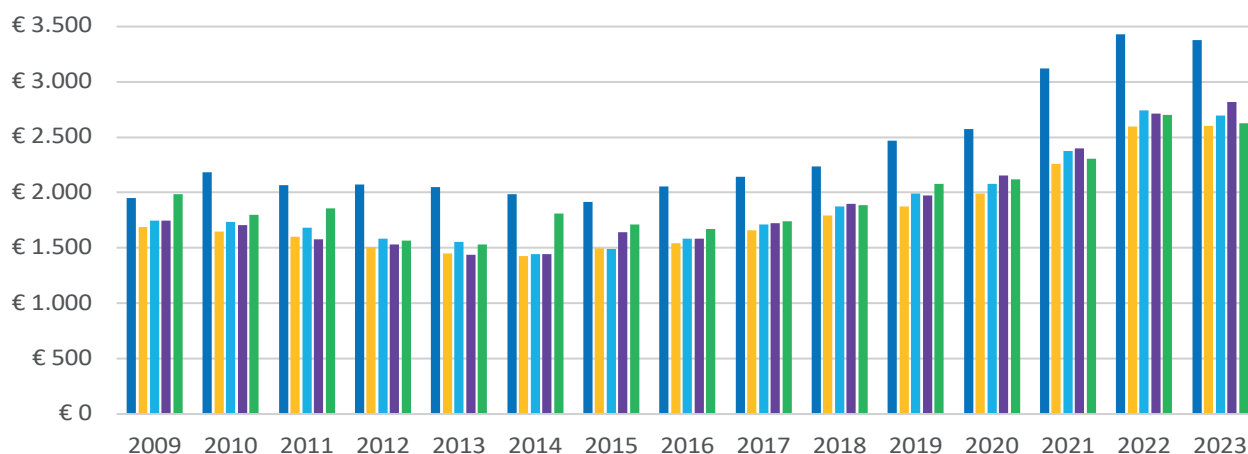
Figuur bijlage 3.4 Ontwikkeling gemiddelde koopsom totaal (bron Kadaster).

Ontwikkeling gemiddelde koopsom per vierkante meter woonoppervlakte

Onderstaande grafieken tonen de 15-jaarsontwikkelingen van de gemiddelde koopsom per vierkante meter woonoppervlakte. In figuur 14 wordt een uitsplitsing gemaakt van de ontwikkeling van de gemiddelde per woningtype.

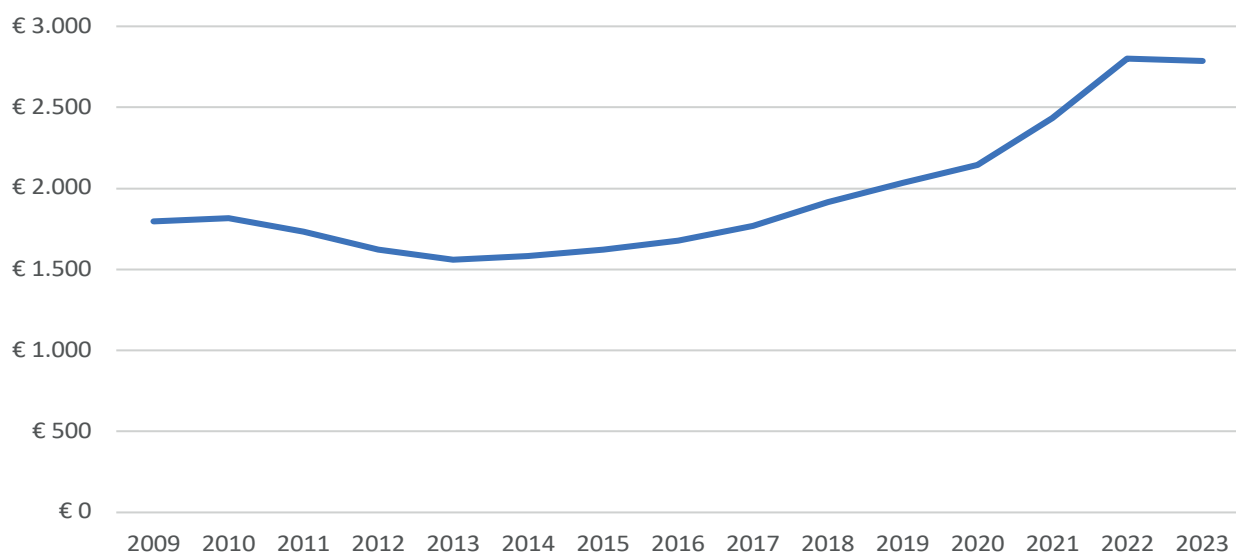
In 2023 bedroeg de gemiddelde koopsom per vierkante meter woonoppervlak type:

- € 3.377 per m² woonoppervlak per appartement;
- € 2.606 per m² woonoppervlak per tussen woning;
- € 2.679 per m² woonoppervlak per hoekwoning;
- € 2.819 per m² woonoppervlak per 2 onder 1 kap woning;
- € 2.623 per m² woonoppervlak per vrijstaande woning.



Figuur bijlage 3.5 Gemiddelde koopsom per vierkante meter woonoppervlak per woningtype (bron Kadaster).

De gemiddelde koopsom per m² woonoppervlak daalt van € 2.801 in 2022 naar € 2.787 in 2023. De daling wordt vooral veroorzaakt door een daling bij het type appartement, vrijstaande woning en hoekwoning. De gemiddelde koopsom per m² woonoppervlak van de overige types zijn licht gestegen.



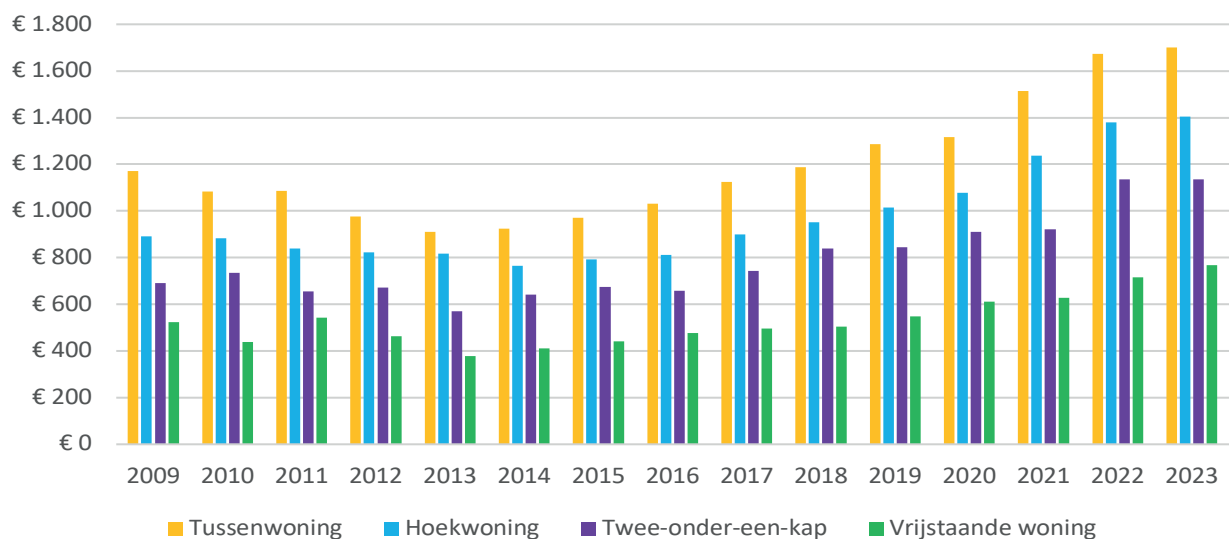
Figuur bijlage 3.6 Ontwikkeling totale koopsom per vierkante meter woonoppervlak (bron Kadaster).

Ontwikkeling gemiddelde koopsom per vierkante perceeloppervlakte

Onderstaande grafieken tonen de 15-jaarsontwikkelingen van de gemiddelde koopsom per vierkante meter perceeloppervlakte. In figuur 16 wordt een uitsplitsing gemaakt van de ontwikkeling van de gemiddelde per woningtype.

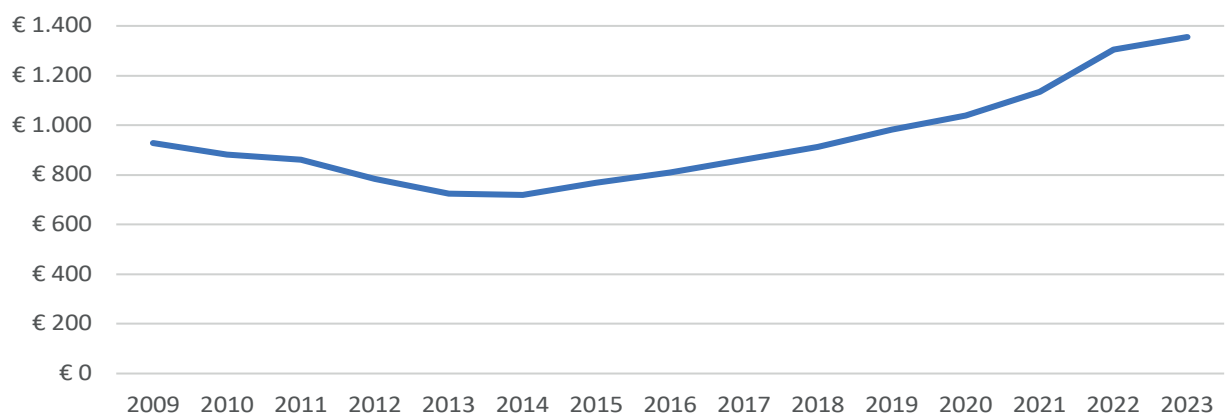
In 2023 bedroeg de gemiddelde koopsom per vierkante meter woonoppervlak type:

- € n.v.t. per m² woonoppervlak per appartement;
- € 1.701 per m² woonoppervlak per tussen woning;
- € 1.403 per m² woonoppervlak per hoekwoning;
- € 1.137 per m² woonoppervlak per 2 onder 1 kap woning;
- € 769 per m² woonoppervlak per vrijstaande woning.



Figuur bijlage 3.7 Gemiddelde koopsom per vierkante meter perceeloppervlakte per woningtype (bron Kadaster).

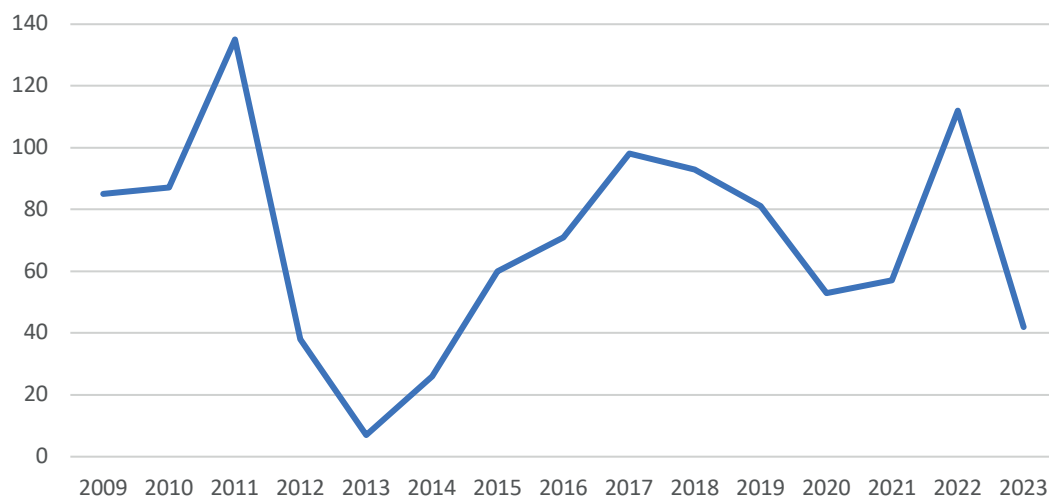
De gemiddelde koopsom per m² perceel oppervlak is gestegen van € 1.306 in 2022 naar € 1.356 in 2023. De gemiddelde prijsstijging is zichtbaar bij alle woningtypen.



Figuur bijlage 3.8 Totale ontwikkeling gemiddelde koopprijs per vierkante meter perceeloppervlakte (bron Kadaster).

Bouwkavels

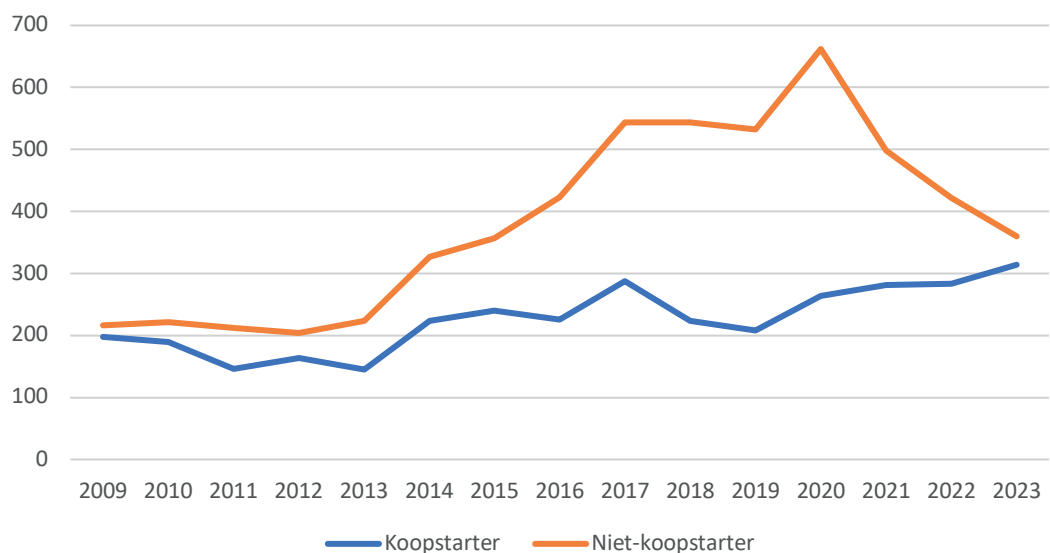
Onderstaande figuur geeft het aantal verkochte bouwkavels in Weert weer. Het aantal verkochte bouwkavels in 2023 bedraagt 42.



Figuur bijlage 3.9 Aantal verkochte bouwkavels (bron Kadaster).

Koopstarters

Het aantal woningen dat in 2023 is verkocht aan starters bedraagt 314. Dit zijn 31 woningen meer dan in 2022. Het aantal woningen dat is verkocht aan niet koopstarters bedraagt 360 in 2023. Dit is een afname van 62.



Figuur bijlage 3.10 Aantal woningen dat is verkocht aan koopstarter / niet koopstarter.

Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt

(bron NVM – Brainbay)

WOZ-WAARDE

De gemiddelde WOZ-waarde in Weert is in 2023 gestegen naar € 330.000. Dit is een stijging van 20% ten opzichte van 2022 toen de gemiddelde WOZ-waarde in de gemeente Weert nog op € 275.000 lag.

WONINGZOEKENDEN

In de laatste vier maanden van 2023 waren er ruim 3.500 serieuze zoekers actief. Het aantal te koop staande woningen fluctueert van 91 tot 130. Dit leidt tot een krapte-indicator van 2,4 (is het aantal keuzemogelijkheden in woningen dat de koper heeft). De krapte-indicator per woningtype ziet er als volgt uit:

- Tussenwoning 1,5;
- Hoekwoning 2,4;
- 2-onder-1-kap 1,0;
- Vrijstaand 4,4;
- Appartement 3,0.

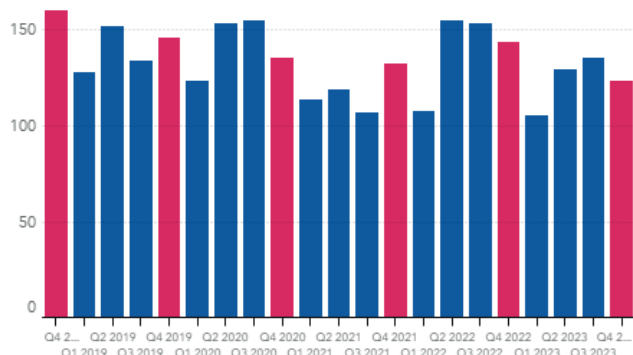
Voor een evenwichtige koopmarkt met voldoende keuze moet de krapte-indicator tussen de 5 en 10 liggen.

De grootste groep woningzoekenden is op zoek naar een woning tussen de € 300.000 en € 500.000. In het laatste jaar wordt circa 50% van de woningen overboden. Hierbij voeren de 5- á 6-kamerwoningen duidelijk de boventoon (kamer is een woonkamer, slaapkamer, dichte keuken, etc). Het gebruiksoppervlak varieert voor de grootste groep tussen de 100 en 150 m² en als tweede grote groep geldt tussen de 150 en 175 m². Het aantal zoekenden per woning is extreem hoog. De tweekapper en de vrijstaande woning heeft nog steeds de voorkeur, naast weliswaar in mindere mate de tussenwoning.

MARKT

In 2023 stonden er tussen de 90 en 130 woningen te koop. Dit is 28,4% minder dan een jaar eerder. In de laatste 4 maanden van 2023 zijn relatief gezien 9% meer woningen verkocht dan in Q4 2022. Over heel 2023 lag het aantal verkopen 5,9% hoger dan in 2022.

AANTAL TE KOOP GEZET



KRAPTE INDICATOR



Figuur bijlage 3.11 Ontwikkeling aantal te koop gezette woningen en krapte indicator (bron NVM – Brainbay).

De transactieprijis per m² is met 5,1% toegenomen t.o.v. een jaar eerder. Dit verschilt per woningtype. Zo is de vraagprijs per m² van een tussenwoning afgenomen met 1,1% terwijl de vraagprijs per m² van een appartement met 10,8% is gestegen.

De gemiddelde verkooptijd blijft relatief constant. De gemiddelde verkooptijd ligt op ca. 35 dagen maar verschilt sterk per woningtype. Een tussenwoning staat ca. 23 dagen te koop terwijl een vrijstaande woning 55 dagen te koop staat.

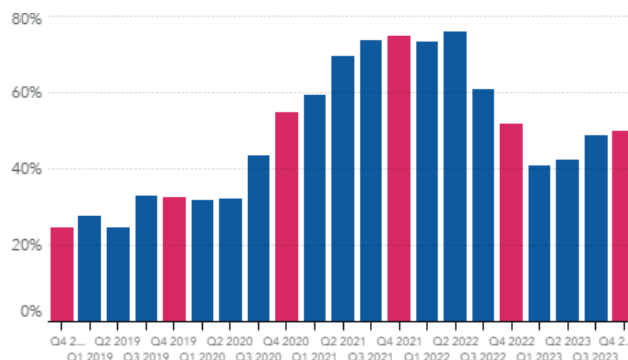
50,6% van de woningen werden in 2023 boven de vraagprijs verkocht. Gemiddeld werden deze woningen 1,2% boven de vraagprijs verkocht. Ook hier zien we weer verschillen per woningtype:

- | | |
|-----------------|--------|
| • Tussenwoning | 6,2%; |
| • Hoekwoning | 4,1%; |
| • 2-onder-1-kap | 0,8%; |
| • Vrijstaand | -2,1%; |
| • Appartement | 0,8%. |

VRAAG-VERKOOPPRIJS VERSCHIL



% BOVEN VRAAGPRIJS VERKOCHT



Figuur bijlage 3.12 Verskil vraag-verkoopprijs en percentage verkochte woningen boven de vraagprijs (bron NVM – Brainbay).

Bovenstaande grafiek geeft aan dat het verschil tussen vraag- en verkoopprijs en het percentage verkopen boven de vraagprijs is afgenomen in 2023 ten opzichte van voorgaande jaren.

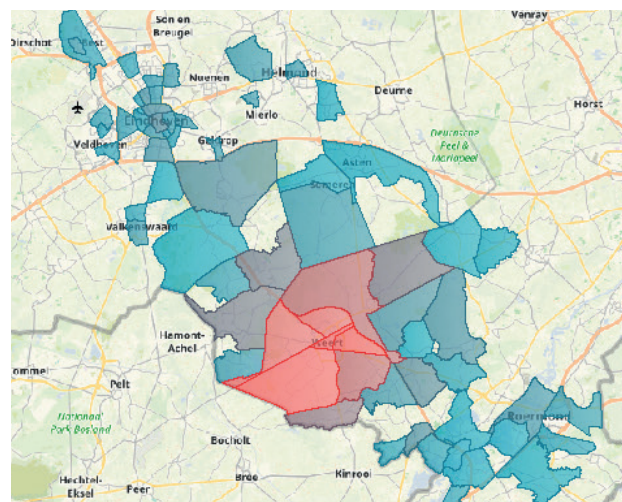
VERHUISBEWEGINGEN 2023

Waar komen kopers van een woning vandaan?

- 56% komt uit Weert;
- 8% komt uit Eindhoven;
- 7% komt uit Nederweert;
- 2% komt uit Veldhoven;
- 2% komt uit 's-Hertogenbosch;
- De overige 25% kwam voornamelijk uit de ons omringende regio zoals weergegeven op de kaart.

Waar gaan kopers naar toe?

- 78% verhuisde binnen Weert;
- 2% verhuisde naar Nederweert;
- 2% verhuisde naar Eindhoven;
- De overige 18% verhuisde naar de ons direct omringende gemeenten.



Figuur bijlage 3.13 Waar komen kopers vandaan? (bron NVM).

TYPE KOPER

Het aantal koopstarters ligt sinds 2020 tussen de 40% en 50%. Het aantal doorstromers ligt rond hetzelfde percentage. Het aantal beleggers op de koopmarkt neemt af. Hiervoor zien we een aantal expats in de plaats komen. Het totaal van beleggers, expats (koper) en overige kopers blijft de afgelopen 3 jaren stabiel rond de 5%.

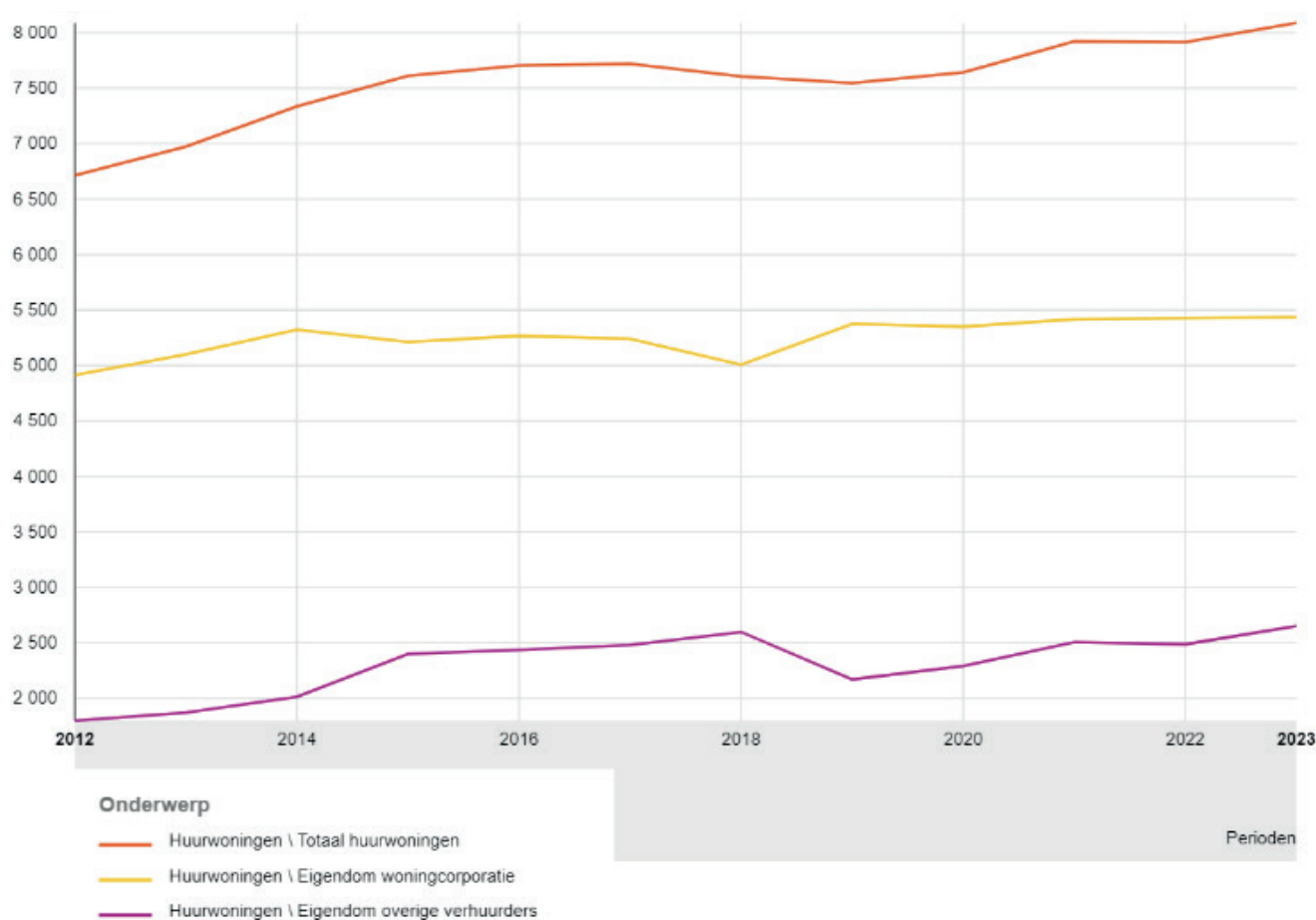
STARTERSREGELING

In 2023 zijn 64 aanvragen voor de starterslening toegekend. Op 21 november 2023 heeft de raad een aanvullend krediet beschikbaar gesteld van € 1.000.000,- zodat de gemeente ook in 2024 de koopstarters een steuntje in de rug kan geven bij de aankoop van hun eerste woning. Vanaf de start van de regeling in 2017 zijn er tot 31 december 2023 in totaal 525 startersleningen toegekend.

Ontwikkelingen op de huurwoningmarkt

ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD OVERIGE VERHUURDERS

In de periode 2014 – eind 2023 is het aantal woningen door overige verhuurders toegenomen van 2.013 naar 2.652 woningen. Een toename van 639 woningen.



Figuur bijlage 3.14 Ontwikkeling huurmarkt (bron CBS).

ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD CORPORATIEBEZIT

Het aantal sociale corporatiewoningen is door verkoop, nieuwbouw en transformatie redelijk stabiel. In de periode 2014 – eind 2023 is het aantal woningen toegenomen van 5.324 tot 5.436. Dit is een toename van 112 woningen.

PRESTATIEAFSPRAKEN

In de prestatieafspraken zijn de start bouw van 173 sociale nieuwbouw woningen voorzien voor de projecten J.W. Frisolaan (36), Zevensprong (67), Laarveld fase 4 (51) en de Doolhofstraat (19). Op basis van de nationale prestatieafspraken hebben de woningcorporaties de laatste jaren vooral ingezet op de thema's:

- betaalbaarheid van de bestaande voorraad door middel van huurmatiging en tweehurenbeleid;
- verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. In 2026 zijn er in Weert geen corporatiewoningen meer met E, F en G labels. Daarmee lopen de corporaties 2 jaar voor op de nationale prestatieafspraken;
- woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen;
- leefbare, veilige en sociale wijken.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

WOONWAGENSTANDPLAATSEN

De bestemmingsplanwijziging voor de locaties Poortershof (3 standplaatsen) en Achtkantmolen (4 standplaatsen) zijn in procedure.

Voor de locaties Weijerbeemd (10 standplaatsen), Kraanheuvel (1 standplaats), Vijverhof (3 standplaatsen) dienen de omgevingsplannen nog opgestart te worden.

De locatie Uilenweg (5 standplaatsen) kan niet meer gerealiseerd worden omdat deze gronden onderdeel uitmaken van de bedrijfsontwikkeling die hier plaatsvindt.

HUISVESTING INTERNATIONALE WERKNEMERS

Inmiddels is de huisvesting voor 195 internationale werknemers aan de Industrieweg in Stramproy ruim een jaar in gebruik. Half jaarlijks vindt nog overleg plaats tussen de klankbordgroep van omwonenden, de beheerder, de eigenaar en de gemeente. De huisvesting en beheer werkt naar tevredenheid.

Voor de locatie Dr. Schaepmanstraat 45 (264 logiesplaatsen) en de Kelvinstraat 1 (400 logiesplaatsen) zijn de vergunningen in 2023 aangevraagd.

STATUSHOUDERS

De taakstelling voor Weert bedraagt 54 personen de eerste helft van het jaar 2024.

De achterstand over 2023 was 14 personen op 1 januari 2024. Daarmee komt de totale taakstelling voor de eerste helft van 2024 op 68. In januari zijn 14 personen gehuisvest. Tot 1 juli 2024 moeten er nog 54 personen gehuisvest worden om te voldoen aan de taakstelling.

AMV-ERS

De taakstelling amv voor Weert bedraagt 11 personen voor de eerste helft van het jaar 2024 als onderdeel van de totale taakstelling. Voor de eerste helft 2024 dient een kleinschalige opvang 11 kleinschalige amv gerealiseerd te worden.

OEKRAÏENSE ONTHEEMDEN

De opgave voor de veiligheidsregio bedraagt momenteel 3.745; er zijn 2.680 plekken gerealiseerd (exclusief particuliere opvangplekken). Weert heeft momenteel ruimte voor 422 bewoners. Momenteel zijn 342 plaatsen ingevuld en hebben we nog 80 plaatsen beschikbaar. (De capaciteit wordt niet 100% ingevuld. De locatie bestaat uit meer-persoonskamers. Er is bewust gekozen om per kamer maximaal 1 gezin te huisvesten.)

SPREIDINGSWET

Per 1 februari 2024 is de Spreidingswet in werking getreden. Een werkgroep is gestart met het in kaart brengen voor de opgave die voor Weert wordt verwacht.