1 Inhoud

MANAGEMENTSAMENVATTING **3**

1 INLEIDING **6**

1.1 Status van het MPG 6

1.2 Leeswijzer 6

2 UITGANGSPUNTEN GRONDEXPLOITATIES **7**

2.1 Nota Grondbeleid 7

2.2 Grondprijsbeleid – Grondprijsbrief 2019 7

2.2.1 Woningen 7

2.2.2 Bedrijventerreinen 8

2.2.3 Overig 8

2.3 Uitgangspunten en parameters 8

2.4 Verslagleggingsregels BBV en invoering Vennootschapsbelasting (VPB) 10

3 PROGRAMMA EN PLANNING: WONEN KANTOREN EN BEDRIJVENTERREINEN **12**

3.1 Wonen 12

3.1.1 Beleidsontwikkelingen 12

3.1.2 Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt 15

3.1.3 Ontwikkelingen op de huurwoningmarkt 17

3.1.4 Realisatiecijfers 17

3.2 PROGRAMMA EN PLANNING: KANTOREN EN BEDRIJVENTERREINEN 19

3.2.1 Beleidsdoelstellingen bedrijventerreinen (Structuurvisie) 19

3.2.2 Realisatie en behoefteprognoses bedrijventerreinen 19

3.2.3 Programma en planning bedrijventerreinen 20

3.2.4 Kantoren 21

3.3 Conclusies: kansen en risico's in de programmering bedrijventerreinen 21

4 PROJECTEN **23**

4.1 Laarveld 24

4.2 Vrouwenhof 26

4.3 Beekpoort-Landbouwbelang (Werthaboulevard) 27

4.4 Beekpoort-Noord 28

4.5 Truppertstraat 29

4.6 Tungeler Dorpsstraat (Baetenhof) 30

4.7 Laurentius 31

4.8 Centrum-Noord 32

4.9 Uitbreiding De Kempen 33

4.10 Kanaalzone 1 34

4.11 Leuken-Noord 35

4.12 Kampershoek 2.0 36

4.13 Sutjensstraat-Noord 37
4.14 Sportpark-Leuken 38
5 RESULTAAT, MEERJARENPROGNOSE, OPBRENGSTEN EN INVESTERINGEN 39
5.1 Financiële analyse 2018 39
5.2 Boekwaarde 42
5.3 Financiële analyse van de meerjarenprognose 43
5.4 Toekomstige investeringen en opbrengsten 43
6 Risicomanagement, weerstandsvermogen en eindconclusie 46
6.1 Norm risicobuffer 46
6.2 Toetsing risicoprofiel versus weerstandscapaciteit 47
6.3 Conclusie 48
Bijlage 1: Grondexploitatieberekeningen (Niet openbaar) 49
Bijlage 2: Grondprijsbrief 2019 50

MANAGEMENTSAMENVATTING

In het MPG 2019 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 2018 laat, net als 2017, een positief beeld zien voor de grondexploitaties. De verkoop van bouwrijpe grond verliep ook in 2018 voorspoedig. Er is voor ca. € 12,9 miljoen aan bouwrijpe grond verkocht ten behoeve van woningbouw en ca. € 1,2 miljoen aan bouwrijpe grond ten behoeve van bedrijventerreinen. Het merendeel van de bouwgrond is verkocht in Laarveld Fase 1 en 2 en het project Landbouwbelang. De opbrengst van de bedrijventerreinen werd vooral gerealiseerd in het plan Centrum Noord.

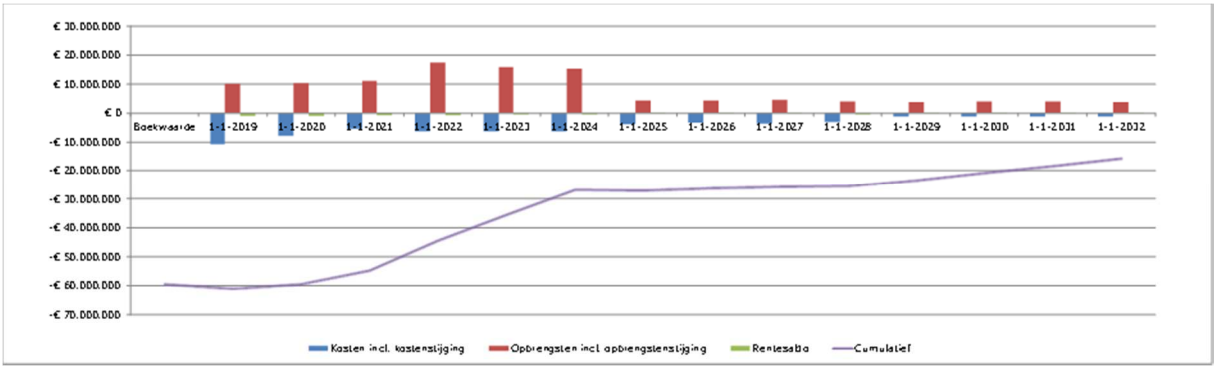
Naar verwachting zal in 2019 en 2020 de grond worden verkocht voor de resterende woningen in Vrouwenhof en Laarveld fase 1. Om aan de vraag naar woningen te kunnen blijven voldoen zal de gemeente in 2020 starten met het bouwrijp maken van Laarveld Fase 3. Voor de bedrijventerreinen verwachten we voor 2019 een afzet van bouwrijpe grond van ca. 7,9 ha, inclusief verkopen van derden in Kampershoek 2.0 en het vestigen van het eerste gedeelte van erfpacht door Heylen op Kampershoek 2.0.

Het positief resultaat op de grondexploitaties bedraagt voor 2018 € 1,2 miljoen. Een toelichting op dit resultaat kunt u vinden in hoofdstuk 5 van deze MPG.

Resultaat grondexploitatie	Bedrag
1. Tussentijdse winstnemingen	1.341.425
2. Voorbereidingskosten en nagekomen kosten afgesloten grexen (voordelig, kosten < opbrengsten)	22.232
3. Saldo resultaat af te sluiten grexen en voorzieningen (voordelig)	37.586
4. Per saldo dotatie voorzieningen (nadelig)	-202.987
Totaal baten	**1.198.525**

Tabel 0.1

Door de verkopen is de boekwaarde op de projecten per saldo afgenomen met € 14,2 miljoen. Per 31-12-2018 bedraagt de boekwaarde € 59,3 miljoen. Dit saldo wordt geleidelijk teruggebracht en verandert geleidelijk in een geraamd tekort op eindwaarde van € 15,8 miljoen. Dit verloop van de boekwaarde wordt weergegeven met de paarse lijn.



Figuur 0.1

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 resultaten van de grondexploitaties. De berekende resultaten van de grondexploitaties geven een prognose van alle investeringen verminderd met alle opbrengsten aan het einde van de looptijd van het project.

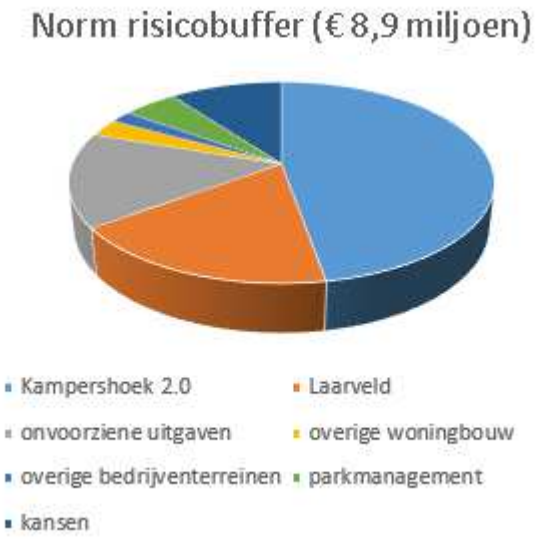
- De woningbouwprojecten ontwikkelen zich positief als gevolg van de verkopen in de afgelopen 2 jaren en de stijgende verkoopprijzen.
- Bij de bedrijventerreinen verslechtert met name de grondexploitatie van Kampershoek 2.0 o.a. als gevolg van stijgende kosten (zie voor een toelichting hoofdstuk 5).

Per 1-1-2017 bedroeg de verliesvoorziening voor het afdekken van toekomstige tekorten € 26,0 miljoen. Per 31-12-2018 is een verliesvoorziening gevormd van € 26,3 miljoen. Met name de verslechtering van de exploitatie Kampershoek 2.0 heeft genoodzaakt tot het verhogen van de voorziening (zie toelichting hoofdstuk 5).

Prognose bouwgronden in exploitaties (op basis Eindwaarde) bedragen x € 1.000			
Bouwgrond in exploitatie	**1.1.2018**	**Mutatie**	**1.1.2019**
Positief resultaat			
Landbouwbelang	-224	452	228
Tungeler Dorpsstraat		398	398
Uitbreiding de Kempen	1.307	3.406	4.713
Leuken Noord	804	354	1.158
Centrum Noord	668	3.319	3.988
Subtotaal	**2.556**	**7.929**	**10.485**
Negatief resultaat			
Beekpoort-Noord	-2.829	227	-2.602
Laurentius	-57	-14	-71
Truppertstraat	-1.265	42	-1.223
Laarveld	-15.831	220	-15.611
Kampershoek 2.0	-3.479	-902	-4.381
Kanaalzone	-1.770	22	-1.749
Vrouwenhof	-614	-22	-637
Subtotaal	**-25.847**	**-427**	**-26.274**
Subtotaal	**-23.290**	**7.502**	**-15.788**

Tabel 0.2

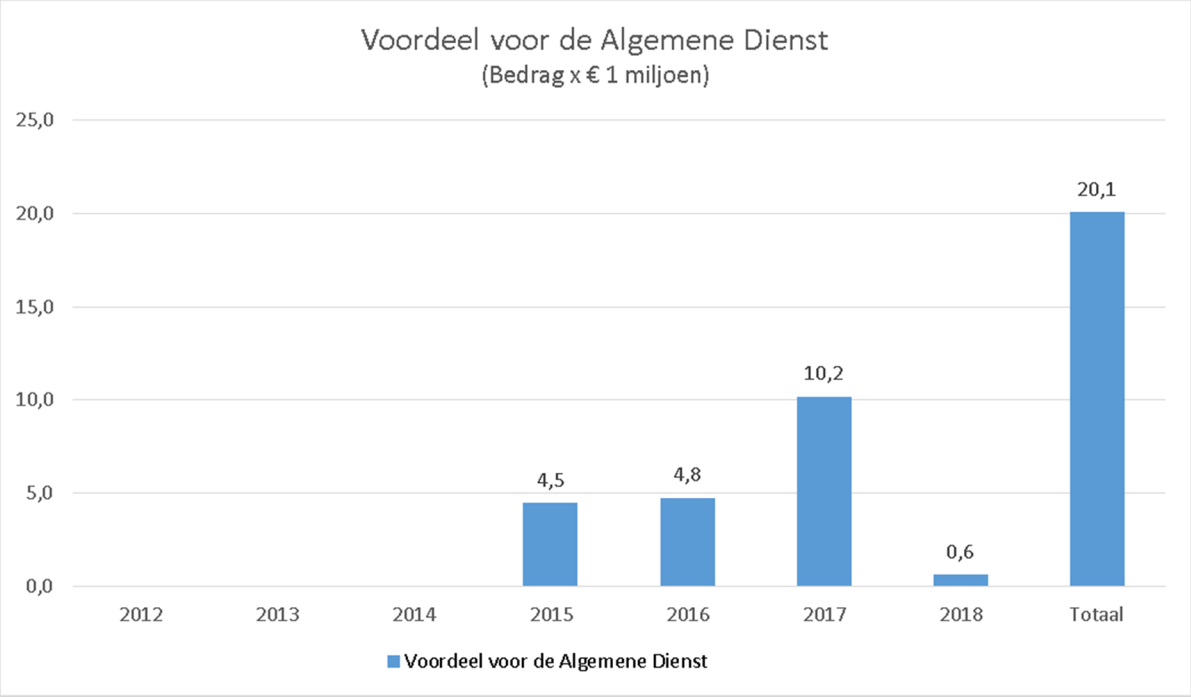
De risico's in de grondexploitatie worden afgedekt met een risicobuffer. De norm voor de buffer per 31 december 2018 is bepaald op € 8,9 miljoen.



Figuur 0.2

Per 31 december 2018 is de risicobuffer voor € 8,35 miljoen gevuld. Voorgesteld wordt om uit het positieve resultaat van € 1,2 miljoen een bedrag van € 0,55 miljoen aan te wenden voor aanvulling van de risicobuffer. De resterende € 0,65 miljoen komt ten gunste van de Algemene Dienst.

De onderstaande figuur geeft een overzicht van de winstafdrachten de afgelopen jaren.



Figuur 0.3 Voordeel voor de Algemene Dienst

1 INLEIDING

Met dit Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) geven we inzicht in de financiële stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties. Verder wordt er 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. In het MPG worden ontwikkelingen en risico's gesignaleerd. 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 grondexploitatie. Daarbij wordt eveneens ingegaan op financiële gevolgen van tussentijdse herzieningen.

Doordat inzicht wordt gegeven welke uitgangspunten in de grondexploitaties zijn opgenomen, 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 2018* is in 2018 in concept gereed gekomen. De procedure om te komen tot vaststelling is in 2019 gestart.
- De *Grondprijsbrief 2019* (vastgesteld 19 december 2018) geeft actuele informatie over de prijsontwikkelingen. Ook deze zijn verwerkt in de grondexploitatieberekeningen.
- De *Nota Grondbeleid 2014*, waarin de gemeente Weert uitgaat van een overwegend faciliterend grondbeleid en waar nodig situationeel actief grondbeleid. Op onderdelen heeft het beleid gevolgen voor de grondexploitatieberekeningen. Deze zijn verwerkt.

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. Tot slot is bijlage 2 de Grondprijsbrief 2019.

2 UITGANGSPUNTEN GRONDEXPLOITATIES

2.1 Nota Grondbeleid

In december 2014 heeft de raad de Nota Grondbeleid 2014 vastgesteld. Met de vaststelling heeft de gemeenteraad de kaders gesteld waarbinnen het college van burgemeester en wethouders het grondbeleid voert. Voorgesteld is een overwegend faciliterend grondbeleid te voeren. Waar nodig wordt van een situationeel actieve grondpolitiek gebruik gemaakt. Dat betekent dat afhankelijk van de situatie (potentiële winstmogelijkheden, risico's en maatschappelijk belang) wordt bepaald welke strategie van grondbeleid – actief, faciliterend of publiek-private samenwerking – wordt ingezet. Bij faciliterend grondbeleid maakt de gemeente gebruik van alle beschikbare instrumenten om de kosten te verhalen.

Hieronder wordt kort ingegaan op een aantal belangrijke punten in de Nota Grondbeleid 2014.

- Winsten uit grondexploitaties worden in eerste instantie aangewend om de reserve Risicobuffer Bouwgrondexploitaties op niveau te brengen. De gesloten financiering van de grondexploitatie is beëindigd, zodat de overige winsten worden toegevoegd aan de Algemene Reserve.
- De reserve Stadsvernieuwing is opgeheven. De stadsvernieuwingsopgave zal in de toekomst gedekt worden uit algemene middelen.
- Voor alle projecten worden eventuele tekorten afgedekt via een voorziening ter grootte van het tekort op de eindwaarde.
- Bij overdracht van objecten van de Algemene Dienst naar de grondexploitatie wordt de boekwaarde met een maximum van de inbrengwaarde vergoed. Wanneer er sprake is van een transitie (sloop – ontwikkeling) dan worden de objecten ondergebracht bij het grondbedrijf. Is er sprake van tijdelijke exploitatie van het bestaande pand/grond dan gaat de locatie administratief naar Vastgoed.

Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de Nota Grondbeleid 2014.

In 2019 zal een nieuwe Nota Grondbeleid aan de raad worden voorgelegd. In deze nota wordt onder andere stilgestaan bij de actuele volkshuisvestelijke opgave en de mogelijkheden voor de gemeente om haar doelstellingen hierin te bewerkstelligen.

2.2 Grondprijsbeleid – Grondprijsbrief 2019

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 2014.

Doelen

Met het grondprijsbeleid streeft de gemeente een aantal doelen na:

- Optimaliseren van de grondopbrengsten waarbij rekening wordt gehouden met de residuele waarde van verschillende functies.
- Bevorderen van de continuïteit van de lokale woningmarkt.
- Genereren van werkgelegenheid en bedrijvigheid.
- Geven van openheid en transparantie over de grondprijsbepaling naar het bestuur, de organisatie, de markt en naar burgers.

De Grondprijsbrief 2019 is op 19 december 2018 vastgesteld met als ingangsdatum 1 januari 2019. 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 2019 heeft de Stec Groep een onderzoek gedaan. Via de residuele methode is beoordeeld of en hoeveel de gemeentelijke grondprijzen konden stijgen. Gebleken is dat de grondprijs van de huidige kavelvoorraad (nog 18 kavels) gemiddeld met 10,5% kon worden verhoogd. Deze verhoging is ook doorgevoerd in het voorlopige programma van de projecten Laarveld Fase 3 en Beekpoort-Noord.

De grondprijzen voor de sociale woningbouw zijn met 2,5% gestegen.

2.2.2 Bedrijventerreinen
Ook bij de bedrijventerreinen is gebleken dat de marktontwikkelingen ruimte gaven om de grondprijzen in 2019 te verhogen. Als gevolg van stijgende huurprijzen voor bedrijfsruimten en dalende rendementseisen is de gemiddelde prijsstijging 3,1%.

2.2.3 Overig
Onder 'overig' worden grondprijzen verstaan voor maatschappelijke en gemeentelijke voorzieningen, grondprijzen in de zorgsector, commerciële voorzieningen, erfpacht voor bedrijventerreinen en reststroken.
Met ingang van 2018 wordt de grondprijs voor bebouwde en onbebouwde maatschappelijke voorzieningen getaxeerd. Voor zowel zorgvoorzieningen en commerciële voorzieningen blijft in 2019 taxatie het middel om de grondprijs vast te stellen.

Voor uitgifte van grond in erfpacht rekent de gemeente een marktconforme canon, gebaseerd op de gemiddelde rente van de 3 grootste banken in Nederland voor 10-jaars hypotheken. Als minimumpercentage wordt met ingang van 1 januari 2019 4% aangehouden.

De waardering van reststroken blijft in 2019 ongewijzigd. De minimum huurprijs per kavel is € 75,- per jaar in verband met de administratieve lasten van verhuur en facturatie.
Op 8 februari 2018 is de beleidsregel reststroken en adoptiegroen in werking getreden. In deze beleidsregel zijn de spelregels voor verkoop en verhuur van reststroken en de ingebruikgeving van adoptiegroen geregeld.

Voor meer informatie over de grondprijzen wordt verwezen naar de Grondprijsbrief 2019.

2.3 Uitgangspunten en parameters
In onderstaande tabel zijn de uitgangspunten en parameters in de gemeentelijke grondexploitaties opgenomen.

UITGANGSPUNTEN EXPLOITATIEBEREKENINGEN	
Parameters	
Rente	1,66%
Disconteringsvoet	2,0%
Kostenstijging 2019 - 2020, per jaar	3,0%
Kostenstijging 2021 t/m einde grex, per jaar	2,0%
Opbrengststijging 2019 t/m 2028, per jaar	1,5%
Opbrengststijging 2029 en verder per jaar	0,0%
Overige uitgangspunten	
Prijzen kavels woningbouw	grondprijsbrief 2019
Prijzen kavels bedrijventerreinen	grondprijsbrief 2019

Tabel 2.1 Uitgangspunten exploitatieberekeningen

Toelichting uitgangspunten en parameters:

Rente en disconteringsvoet:
De gemiddelde rente van de geldleningen die zijn afgesloten voor de (netto) investeringen van het grondbedrijf is 3,25%. Als gevolg van een wijziging in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) 2016 is de door te belasten rente aan de grondexploitaties verlaagd naar 1,66%.

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

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

Figuur 2.1

De ontwikkeling van de grond-, weg-, en waterbouwkosten laat een sterke stijging zien. Het afgelopen jaar stegen landelijk de prijzen voor grond,- weg,- en waterbouwkundige werken met zo'n 6%. In de grondexploitaties hebben we voor 2018 rekening gehouden met een kostenstijging van 2,5%. Het hoge aantal woningbouwprojecten zorgt voor een tekort aan geschikt personeel en uitvoerende bouwbedrijven om de projecten te realiseren. Hierdoor stijgen de prijzen van grondstoffen en materiaal en de verwachting is dat deze stijging de komende jaren door zal zetten.

De aanbestedingsindex ligt hoger dan de bouwkostenindex, dit betekent dat aanbestedingen duurder uitvallen dan verwacht zou mogen worden op basis van de (ontwikkeling van de) feitelijke bouwkosten. De mogelijkheden tot het realiseren van infraprojecten onder de begrote aanneemsom zijn dan ook veel geringer dan in de crisisjaren.

De landelijke stijging van 6% hebben wij het afgelopen jaar nog niet ondervonden in onze projecten. Bij de jaarrekening 2018 is per grondexploitatie bezien of herijking van de budgetten naar prijspeil 1-1-2019 noodzakelijk is; waar nodig zijn de ramingen opgehoogd.

In tabel 7 van de Outlook 2019 van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling (planeconomisch adviesbureau), doet Metafoor een voorspelling van de kostenstijging de komende jaren. De verwachting is dat de GWW-kostenstijging tussen 2% en 4% zit.

In de grondexploitaties hebben wij de afgelopen jaren gebruik gemaakt van de langjarig gemiddelde inflatie. Dit gemiddelde is 2% (figuur 2.2). De kracht van een langjarig gemiddelde is dat hierin zowel de pieken als de dalen worden gemiddeld. Desondanks houden wij voor de komende 2 jaren (2019 en 2020) een prijsindex aan van 3% (het gemiddelde van de verwachting van Metafoor). Daarna (2021 en verder) vallen we terug op het langjarig gemiddelde van 2%. Bij de jaarrekening 2019 maken we de inschatting of het jaar 2021 ook nog met meer dan het gemiddelde van 2% moet worden verhoogd.

Opbrengststijging:
Voor de woningbouwkavels verwachten we voor de aankomende jaren een gemiddelde prijsstijging van 1,5%. Dit is gebaseerd op de verwachte stijging van de opbrengsten (VON-prijzen) minus de verwachte stijging van de (stichtings)kosten. De jaarlijkse indexatie van de grondprijzen wordt verwerkt in de grondexploitaties. Voor de periode 2019-2020 is bij de actualisatie van de grondexploitaties in het kader van de jaarrekening 2017 nog rekening gehouden met 1% en vanaf 2021 met 2%. Deze indexen zijn nu vervangen door 1,5% voor de periode 2019-2028. Na 2028 staat de indexatie op 0% op grond van BBV regelgeving (maximaal 10 jaar).

Voor de bedrijfskavels wordt voor de aankomende jaren een gemiddelde prijsstijging verwacht van 1,5%. Dit is gebaseerd op de verwachte stijging van de opbrengstenzijde (stabiele tot licht stijgende huurprijzen en stabiele tot licht dalende aanvangsrendementen) minus de verwachte stijging van de (stichtings)kosten. Voor de periode 2019-2020 werd bij de jaarrekening 2017 nog rekening gehouden met 1% en vanaf 2021 met 2%. Deze indexen zijn nu vervangen door 1,5% voor de periode 2019-2028. Na 2028 staat de indexatie op 0% op grond van BBV regelgeving (maximaal 10 jaar).

2.4 Verslaggeleggingsregels 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 Grondexploitaties uit 2016 en in een aantal aanvullende notities, zoals de notitie "Nadere uitleg winstneming" uit 2018.

De belangrijkste richtlijnen zijn:

- Richttermijn duur grondexploitaties 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 presentatie van de te verwachten resultaten dient te gebeuren tegen nominale waarde (eindwaarde). Bij de tweede rapportage 2017 is het besluit genomen om de tekortvoorzieningen af te dekken op eindwaarde in plaats van de Netto Contante Waarde (NCW). Voor de berekening van de NCW wordt de disconteringsvoet toegepast. Deze is vastgesteld op het streefpercentage van de ECB voor de inflatie (2%).
- 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 schrijft voor dat wanneer er sprake is van faciliterende grondbedrijf, het deel van de boekwaarde van een grondexploitatie dat verhaald kan worden op marktpartijen onder de overlopende activa gepresenteerd dient te worden.

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 is de grondexploitatie voor deze wet beoordeeld. Bekeken is of de grondexploitatie door de zogenoemde ondernemerspoort gaat en daarmee belastingplichtig is. Voor de grondexploitatie is geconcludeerd dat als gevolg van fiscaal toerekenbare rente de grondexploitatie structureel een negatief resultaat behaalt en daardoor niet door de ondernemerspoort gaat. Deze conclusie is aan de belastingdienst voorgelegd en is in behandeling genomen.

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

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

In het project Kampershoek 2.0 is het faciliterende aandeel uit de boekwaarde per 31-12-2018 bepaald op € 10,6 miljoen. Dit bedrag is volgens de nieuwe BBV regelgeving apart verantwoord op de balans.
Gelet op de ontwikkelingen in de markt en de vraag naar logistieke kavels is het op dit moment niet de verwachting dat het op basis van de BBV regels berekende risicobedrag zich daadwerkelijk zal manifesteren.

3 PROGRAMMA EN PLANNING: WONEN KANTOREN EN BEDRIJVENTERREINEN

In dit hoofdstuk worden de volgende functieprogramma's beschreven:

- Wonen
- Bedrijventerreinen

3.1 Wonen

3.1.1 Beleidsontwikkelingen

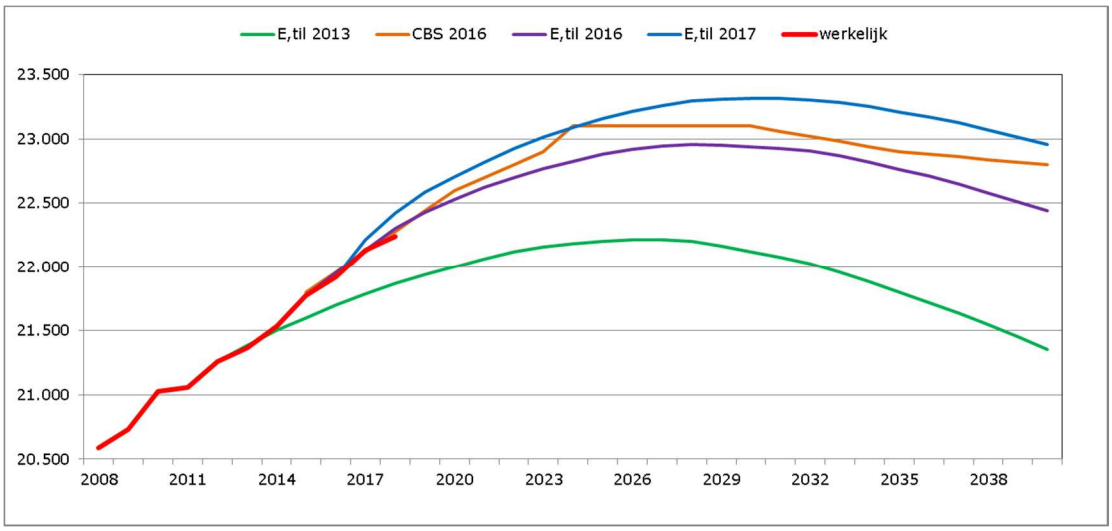
Woonbeleid

In 2014 is voor de eerste keer op Midden-Limburgs niveau een regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (hierna Structuurvisie 2014) opgesteld. De gemeenten in Midden-Limburg zijn Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert. De Structuurvisie 2014 heeft een doorkijk van 10 jaar (tot en met 2023) en bevat concrete afspraken, waarbij is vastgelegd dat na 4 jaar, in 2018, een actualisatie plaatsvindt. In 2018 hebben de zeven gemeenten in Midden-Limburg ervoor gekozen eerst een woningmarktonderzoek uit te voeren, voordat de Structuurvisie 2014 wordt geactualiseerd. De woningcorporaties en de provincie Limburg zijn hierbij betrokken geweest. Het eindrapport is in september 2018 opgeleverd. Daarnaast is in 2018 de actualisatie van de Structuurvisie 2014 ter hand genomen. In de actualisatie, welke de titel Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 (hierna Structuurvisie Wonen 2018) heeft, is een terugblik opgenomen van de regionale woonvisie in de periode 2014 tot en met 2017. Dit is per gemeente afzonderlijk gedetailleerd uitgewerkt. Ingegaan is onder andere op de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van het woonbeleid. De Structuurvisie Wonen 2018 is in 2018 in concept gereed gekomen. De procedure om te komen tot vaststelling is in 2019 gestart.

Prognoses

In december 2017 is de prognose van Etil 2017 verschenen. Dit is de meest recente prognose die beschikbaar is. De prognoses van Etil werden jaarlijks in opdracht van de provincie Limburg opgesteld. De provincie Limburg heeft er voor gekozen over te stappen naar het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het CBS brengt eenmaal per drie jaar een prognose uit, voor het eerst in 2019.

Ten opzichte van de prognose Etil 2013 groeit Weert fors meer tot de top van het aantal huishoudens. Op basis van Etil 2013 is vanaf 2014 een groei van 708 huishoudens voorzien tot de top in 2027. Op basis van de prognose Etil 2017 is vanaf 2014 een groei van 1.775 huishoudens voorzien tot de top in 2030/2031. Ook ten opzichte van Etil 2016 groeit Weert fors meer, +374 huishoudens.



Figuur 3.1 huishoudensontwikkeling Weert volgens verschillende prognoses

De omslagpunten van groei naar krimp zijn regionaal en lokaal (kernen en stad) verschillend.

Echt-Susteren	2018
Leudal	2024
Maasgouw	2025
Nederweert	2031
Roerdalen	2022
Roermond	2039
Weert	2031

Altweerterheide	2018
Laar	2030
Stramproy	2030
Swartbroek	2027
Tungelroy	2030
Weert-stad	2031

Tabel 3.1 omslagpunt van groei naar krimp gemeenten in de regio en kernen binnen Weert volgens Etil2017

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de omslag van de onderscheidene gemeenten in Midden-Limburg heel verschillend is. Roermond groeit nog door tot 2039, Echt-Susteren heeft de top van het aantal huishoudens al bereikt. Weert groeit samen met Nederweert nog relatief lang door, de top wordt in 2031 bereikt. De overige gemeenten hebben hun top in 2022-2025.

Binnen Weert is in Altweerterheide de top bereikt. De overige kernen en Weert-Stad groeien nog, al zijn er kwantitatief gezien grote verschillen.

Agenda Limburgse woningmarkt en woningmarktonderzoek

De provincie Limburg is via het traject Agenda Limburgse woningmarkt, waarvan het rapport 'Beweging op de woningmarkt' een onderdeel is, een traject gestart om gemeenten de ruimte te geven ten aanzien van het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte. In de geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2018 is opgenomen dat gemeenten medewerking kunnen verlenen aan nieuwe plannen waaraan in kwalitatieve zin een tekort bestaat en waarbij geen directe relatie ligt met het verminderen van de planvoorraad door een plan elders te schrappen. Het is verstandig om hierbij primair in te zetten op locaties waarin een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is gewenst: inbreiding, verdunning, hergebruik bestaand vastgoed en herontwikkeling rotte plekken.

Het aantal jongerenhuishoudens en huishoudens in de middengroep (tot 65 jaar) neemt af. Het aantal ouderenhuishoudens neemt fors toe. De woningbehoefte wordt dan ook grotendeels door de groeiende groep ouderenhuishoudens bepaald. Van alle huishoudens heeft 48% een inkomen dat behoort tot de sociale doelgroep (maximaal € 36.165)

Bouwen naar behoefte wordt steeds belangrijker. Er dient tenslotte ingespeeld te worden op de kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. De kwalitatieve woningbehoefte bestaat grotendeels uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de huur- als in de koopsector.

Woningbouwstrategie: dynamisch voorraadbeheer

Er is een additionele kwantitatieve woningbehoefte van 1.360 woningen per 1-1-2018, zo is vastgelegd in de Structuurvisie Wonen 2018.

Planvoorraad op 1-1-2018		1.659
Netto gerealiseerd 2018	Af:	144
Geschrapt door herziening bestemmingsplannen 'Binnenstad 2017' (41) en 'Altweerterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' (132)	Af:	173
Toegevoegd door nieuwe plannen	Bij:	159
Planvoorraad per 1-1-2019		1.501

Tabel 3.2 overzicht mutaties planvoorraad Weert in 2018

Kwantitatieve opgave per 1-1-2018 – huishoudens top		1.360
Af: netto realisatie 2018	Af:	144
Kwantitatieve opgave per 1-1-2019 – huishoudens top		1.216

Tabel 3.3 kwantitatieve opgave Weert per 1-1-2019

Getalsmatig is de planvoorraad (1.501 woningen per 1-1-2019) voldoende om in de woningbehoefte te voorzien. De afgelopen jaren (2014 t/m 2018) zijn plannen voor 559 woningen geschrapt door herziening van bestemmingsplannen. Ook het komende jaar zullen plannen worden geschrapt. Er is nog één groot bestemmingsplan te gaan (bestemmingsplan 'Woongebieden 2019', vermindering planvoorraad met 232 woningen).

Het verminderen van de planvoorraad heeft als doel om schuifruimte te creëren voor nieuwe plannen die de ruimtelijke kwaliteit (tegengaan leegstand) verbeteren en voldoen aan de Agenda Limburgse woningmarkt.

Transformatie van vastgoed is een middel om relatief snel woningen toe te voegen. Voordeel is dat het aantal m² commercieel vastgoed hiermee verminderd wordt. Door transformatie ontstaan woningen geschikt voor 1- en 2-persoons huishoudens. Hieraan is veel behoefte. Verder betreft het meestal centrumlocaties, dicht bij voorzieningen.

Uitbreidingsplannen blijven vooralsnog nodig om te voldoen aan grondgebonden nieuwbouwwoningen. De komende jaren vindt uitbreiding plaats in Laarveld en op kleine schaal in de dorpen. Ruimte wordt gecreëerd voor nieuwe plannen in de vorm van transformatie en kwaliteitsverbetering in bestaand bebouwd gebied. Grondgebonden (sociale) huurwoningen zijn voorzien in Laarveld, Beekpoort-Noord, Sportstraat Leuken en Stramproy. De programma's van Laarveld en Beekpoort-Noord zijn hierop aangepast.

Om de volkshuisvestelijke opgave van 1.216 woningen te realiseren zijn we deels afhankelijk van initiatieven van derden, maar de gemeentelijke grondexploitaties zijn tevens nodig om in de opgave te voorzien. Hieronder is een overzicht opgenomen van de betreffende exploitaties. Ten aanzien van het project Beekpoort-Noord wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan nog maximaal 205 woningen zijn toegelaten; dit aantal zal worden teruggebracht naar maximaal 67 woningen. In de vigerende grondexploitatie wordt op dit moment nog gerekend met een woningbouwprogramma van 38 woningen (dit programma dateert uit de crisis). In het project Landbouwbelang/tennishal is er sprake van een combinatie van gemeentelijke grond en grond van derden. De gemeentegrond is verkocht en op het totale terrein (inclusief voormalige tennishal) worden nu 207 woningen gebouwd.
In totaal betreft het voor de gemeentelijke grondexploitaties ongeveer 585-685 woningen. Ten aanzien van het vermeerderen van het aantal woningen in Laarveld fase 4 (van 200 naar 300) is nog geen besluit genomen. Dit is mede afhankelijk van toekomstige prognoses.

Project	**Aantal woningen**
Laarveld fase 1	4
Laarveld fase 3	160
Laarveld fase 4	200 á 300
Vrouwenhof	6
Beekpoort-Noord	38
Landbouwbelang/tennishal	207 - 142 / 65
Truppertstraat	1
Tungeler Dorpsstraat/Baetenhof	18
Nur Holz Wonen Limburg	16

Tabel 3.4 overzicht aantallen woningen in gemeentelijke grondexploitaties

Kwaliteitsverbetering bestaande woningvoorraad

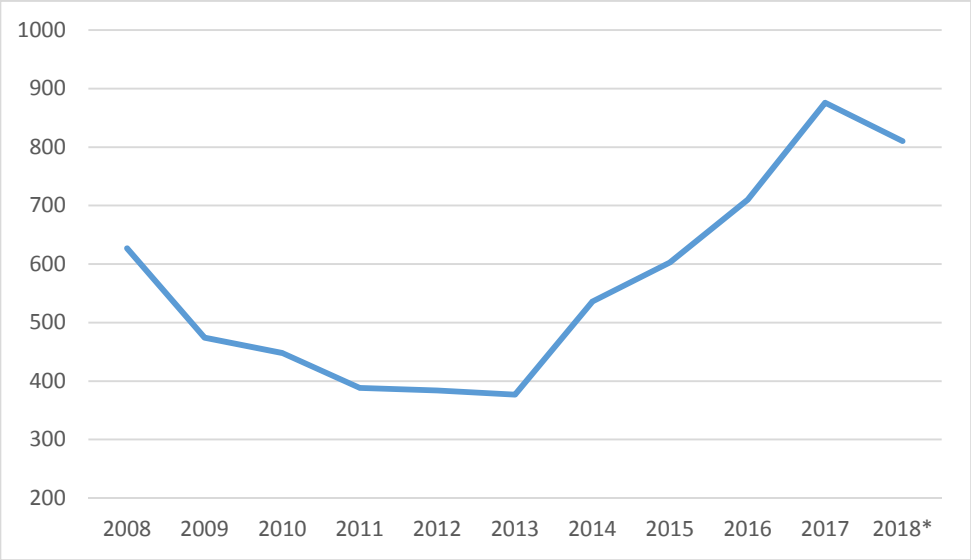
Verduurzaming en toekomstbestendig maken van de bestaande woningen wordt steeds belangrijker. Dit betreft een actueel thema. Het gaat niet alleen om energetische aanpassingen maar ook om het toekomstbestendig maken van de woningen waardoor men langer zelfstandig thuis kan blijven wonen. De provincie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

Sloop en nieuwbouw heeft de afgelopen periode (2014 t/m 2017) plaats gevonden in de sociale huursector (131 sociale huurwoningen gesloopt). Sloop en nieuwbouw vindt incidenteel plaats in de koopsector. Het gaat dan om vrijstaande woningen. De grootste uitval gaat ontstaan bij appartementen zonder lift en rij-/hoekwoningen in de huursector en bij rij-/hoekwoningen en 2^1 kapwoningen in de koopsector. Met corporatie Wonen Limburg start een traject om te komen tot een toekomstvisie voor vernieuwing/vervanging van 600 portiek etage flats zonder lift in Weert-Zuid.

3.1.2 Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt

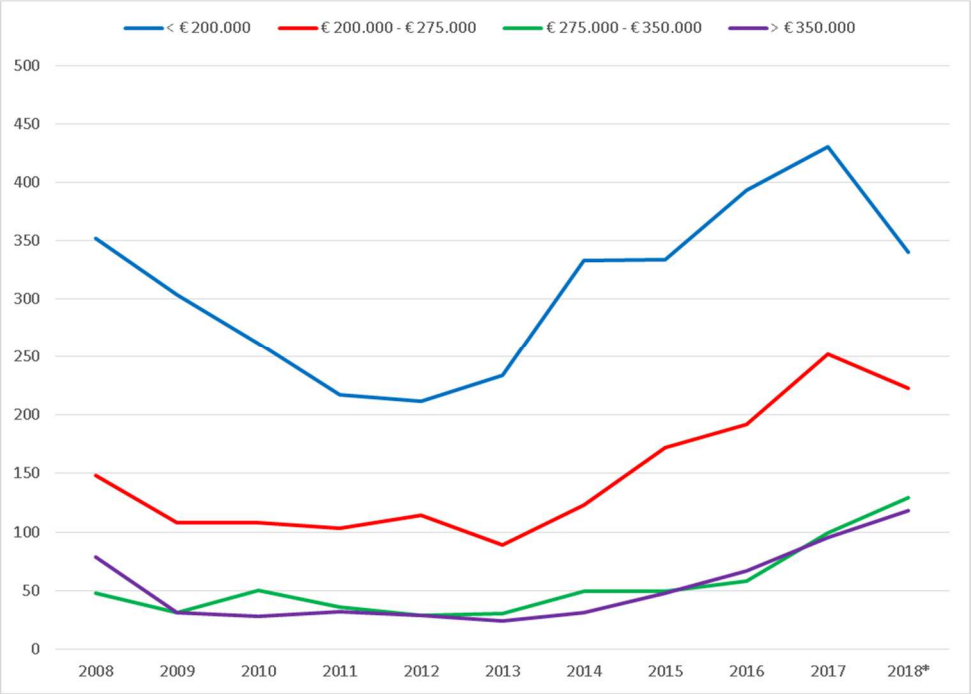
Transacties

In onderstaande figuur is het aantal transacties van koopwoningen per jaar weergegeven. Duidelijk zichtbaar zijn de jaren 2011, 2012 en 2013, het middelpunt van de crisis, met circa 380 transacties per jaar. Het aantal transacties is daarna snel gestegen, tot 874 verkochte woningen in 2017. Het aantal transacties in 2018 is bekend tot 1 oktober, dat aantal bedraagt 810.



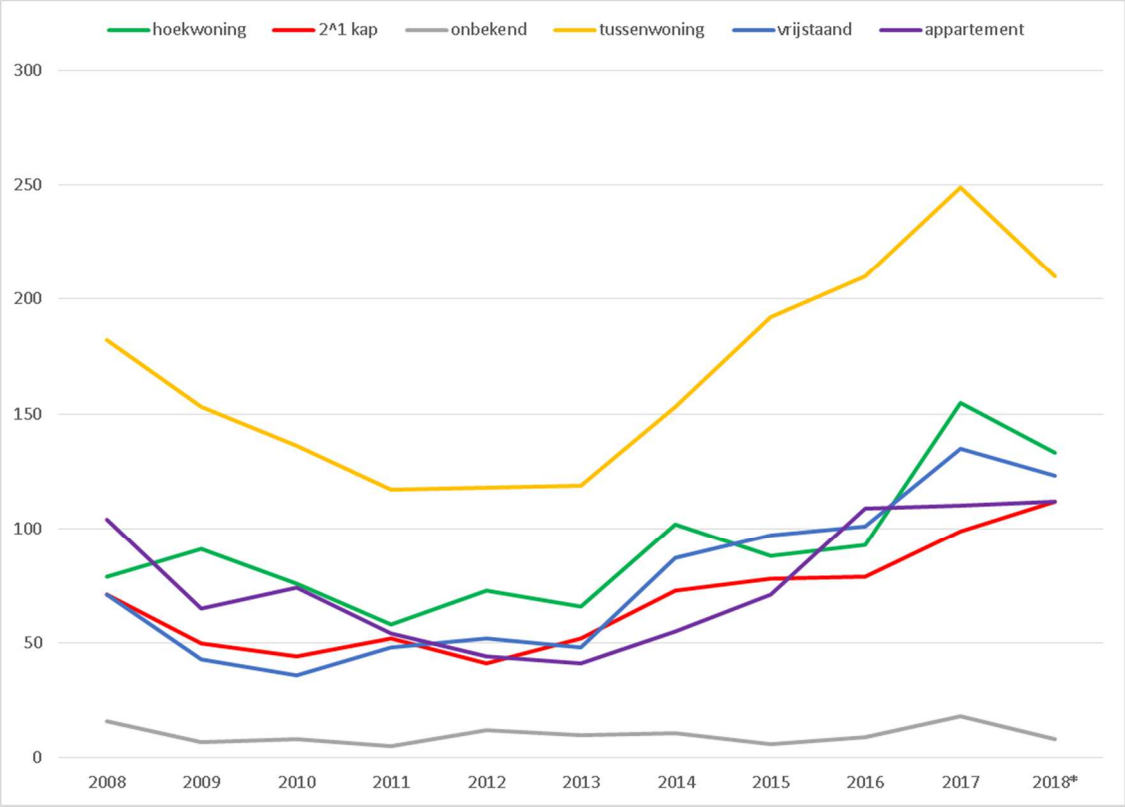
Figuur 3.2 aantal verkochte woningen per jaar, aantal in 2018 is tot 1 oktober
Bron: Kadaster

In onderstaande grafiek is het aantal transacties verdeeld naar prijscategorieën. Ook hier is de crisis met als dieptepunt 2011, 2012 en 2013 zichtbaar. Duidelijk is dat verreweg de meeste transacties plaatsvinden in de categorie tot € 200.000. Echter in alle categorieën is de opmars zichtbaar, waarbij opvalt dat het aantal transacties in de twee duurdere prijsklassen verdrievoudigd is ten opzichte van de crisisjaren.



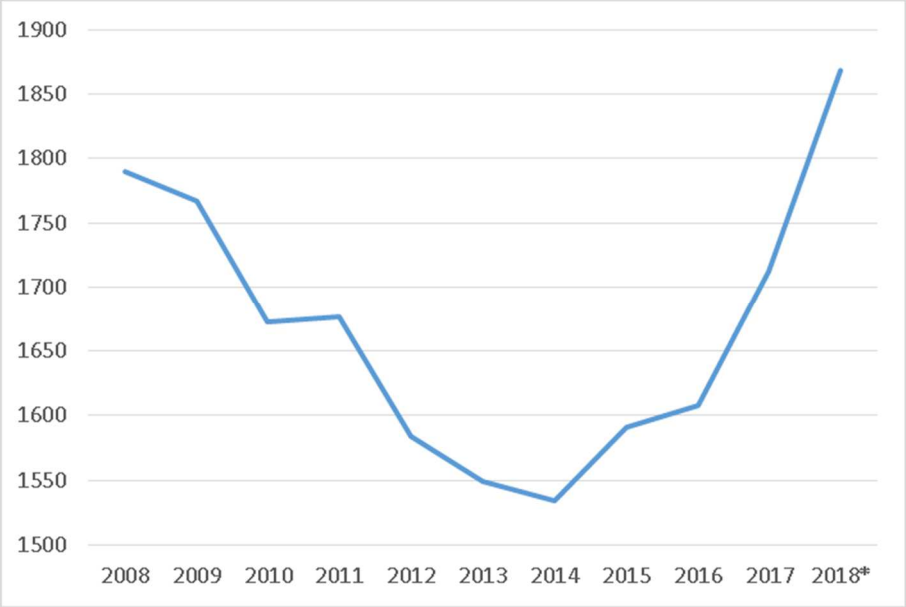
Figuur 3.3 aantal verkochte woningen verdeeld naar prijscategorieën, 2018 is tot 1 oktober
Bron: Kadaster

Als we kijken naar het aantal verkochte woningen naar type valt op dat tussenwoningen het vaakst verkocht worden. Alle andere woningtypes houden een oplopende gelijke tred met elkaar, waarbij de opmars van het aantal verkochte vrijstaande woningen het grootst is.



Figuur 3.4 aantal verkochte woningen verdeeld naar type, 2018 is tot 1 oktober
Bron: Kadaster

De prijsontwikkeling per m² woonoppervlakte is in onderstaande grafiek gevisualiseerd. Deze loopt sinds 2016 fors op. Dit is een indicatie voor de krapte op de woningmarkt. Krapte heeft een prijsopdrijvend effect.



Figuur 3.5 prijsontwikkeling per m² woonoppervlakte, 2018 is tot 1 oktober
Bron: Kadaster

3.1.3 Ontwikkelingen op de huurwoningmarkt

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

Prestatieafspraken
Met de nieuwe Woningwet hebben woningcorporaties de verplichting om concreet aan te geven op welke wijze zij een bijdrage willen leveren aan het woonbeleid van de gemeente. De regionale Structuurvisie 2014 vormde, en de nieuwe Structuurvisie Wonen 2018 vormt hiervoor de basis. De bijdrage komt tot stand in samenspraak met twee huurdersorganisaties en de gemeente. Het jaarlijkse bod van twee corporaties die in Weert actief zijn, te weten Wonen Limburg en Woningstichting Sint Joseph, wordt vertaald in prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken worden jaarlijks vóór instemming door het college van burgemeester en wethouders ter consultatie voorgelegd aan de raad. Ondertekening vindt plaats door de corporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente. Tevens worden de prestatieafspraken geëvalueerd. In de prestatieafspraken worden o.a. afspraken gemaakt over vastgoedontwikkelingen, betaalbaarheid en bereikbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit, wonen, zorg en bijzondere bewonersgroepen en leefbaarheid: welkom thuis!

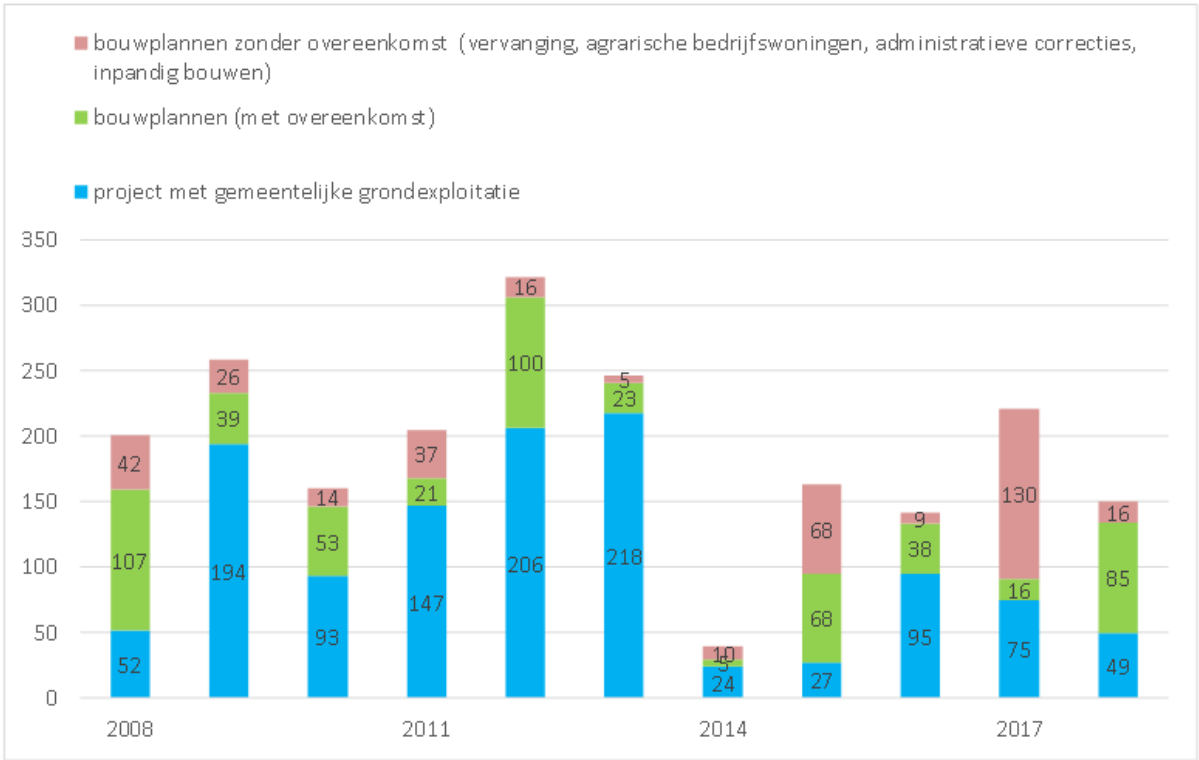
Sociale huurwoningvoorraad
De woningvoorraad in Weert bestaat per 1 januari 2018 uit 22.626 woningen en per 1 januari 2019 uit 22.770 woningen. Het eigen woningbezit is met 65% hoog. Verder bestaat 22% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen en 13% van de woningvoorraad uit particuliere/vrije sector huurwoningen.
De sociale huurwoningvoorraad per 1 januari 2018 bestaat uit 4.483 woningen van Wonen Limburg en 474 woningen van Woningstichting St. Joseph. Wonen Limburg Accent bezit 384 woningen in Weert (combinatie van sociaal en vrij sector). Wonen Limburg verhuurt 3.727 woningen in het betaalbare segment (huurprijs tussen € 417,34 en € 640,14) en 625 woningen in het goedkope segment (< € 417,34). Het resterende aandeel sociale huurwoningen zit in het segment tussen € 640,14 en € 710,- (prijspeil 2018).

De druk op de huurwoningmarkt is de afgelopen jaren fors toegenomen, met uitschieters tot wel 500 reacties op een woning. De wachttijden zijn langer geworden. Wonen Limburg heeft de ambitie om het areaal sociale en middenhuur (€ 710,- tot € 900,-) woningen in Weert uit te breiden. Woningstichting St. Joseph ziet een opgave voor uitbreiding met ca. 20 sociale huurwoningen in Stramproy. Wonen Limburg heeft 75 nieuwbouw woningen afgenomen in het project Werthaboulevard, welke als sociale huurwoning zullen worden verhuurd. De oplevering is voorzien in 2020. Verder worden kleinere projecten voorbereid, zowel in Weert-stad als in Stramproy. Tot slot wordt een nieuw plan met tijdelijke woningen voorbereid om de grootste druk te verzachten.

3.1.4 Realisatiecijfers
In 2018 zijn 150 woningen opgeleverd en 6 woningen gesloopt/onttrokken. Het saldo komt daarmee uit op 144 woningen. Per 1 januari 2019 zijn ca. 290 woningen in aanbouw, waarvan ongeveer 135 huurwoningen.

Gemiddeld zijn de afgelopen 11 jaar 192 woningen per jaar opgeleverd en de afgelopen 4 jaar gemiddeld 169 woningen per jaar. We dienen ons hierbij te realiseren dat, gelet op de demografische ontwikkelingen, de forse aantallen gerealiseerde woningen uit het verleden in de toekomst minder zullen voorkomen. Vervanging wordt in de toekomst steeds belangrijker.

Figuur 3.6 aantal opgeleverde woningen naar koop-huur vanaf 2008



Figuur 3.7 aantal opgeleverde woningen naar grondexploitatie vanaf 2008

3.2 PROGRAMMA EN PLANNING: KANTOREN EN BEDRIJVENTERREINEN

3.2.1 Beleidsdoelstellingen bedrijventerreinen (Structuurvisie)

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

- Weert blijft de komende jaren inzetten op de economische structuurversterking van de stad met specifieke aandacht voor sectoren waarop in regionaal verband focus wordt gelegd, met name via Keyport 2020 en Brainport 2020;

- In de programmering en bij gronduitgifte moet beleidsmatig worden uitgegaan van de schaalgroottes, zodat optimaal kan worden ingezet op duurzaam grondgebruik;

- Op bedrijventerreinen binnen de Ringbaan en Kanaalzone II zetten we in op "verkleuring" (bijvoorbeeld ook maatschappelijke en Leisure achtige functies toegestaan);

- De dynamiek in de markt voor bedrijfskavels is de afgelopen twee jaar flink toegenomen. Deze toename werd gestart vanuit de vraag naar logistieke kavels, op de voet gevolgd door de toename in de vraag naar reguliere bedrijfskavels. De grilligheid in de uitgifte is eveneens toegenomen. Het is daarom moeilijk om een goede voorspelling te doen omtrent de lange termijn behoefte aan nieuwe kavels. Zo kan een daling aan beschikbaar arbeidspotentieel een remmende rol spelen. Daar staat tegenover dat door verdere automatisering en het inzetten van arbeidsmigranten er ook weer kansen liggen voor verdere groei. Ook zijn we door globalisering gevoeliger geworden voor zaken die op mondiale schaal spelen. De oplossing zit in het faciliteren van marktinitiatieven met maatwerk. De omgevingswet biedt hier kansen om snel in te kunnen spelen op trends en ontwikkelingen. Een goede samenwerking met LIOF en Provincie is evenzeer van belang voor een toekomstbestendige groei van bedrijventerreinen.

Als belangrijke randvoorwaarden worden onder andere de bereikbaarheid van de terreinen, de verbindingen naar de omliggende regio's en de tijdige beschikbaarheid van voldoende en gevarieerde vestigingslocaties genoemd.

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

Met het oog op het herstellen van de balans in vraag en aanbod legt de Provincie Limburg in het Provinciaal Omgevingsplan (POL) 2014 een belangrijk accent op dynamisch voorraadbeheer. Aan de regio's in Limburg is de opdracht gegeven om tot een regionaal beleidskader te komen waarin de toekomst van de werklocaties wordt geschetst. Deze POL-uitwerking wordt in 2019 ter besluitvorming aan college en raad voorgelegd.

3.2.2 Realisatie en behoefteprognoses bedrijventerreinen

De gemeente werkt aan het optimaliseren van het vestigingsklimaat voor bestaande en nieuw aan te trekken bedrijven. Momenteel wordt Kampershoek 2.0 ontwikkeld. Dit terrein biedt ruimte voor bedrijven in met name de grootschalige logistiek. Daarnaast is er geïnvesteerd in een trimodale (container)terminal De Kempen aan de Zuid-Willemsvaart in de regio Budel-Weert.

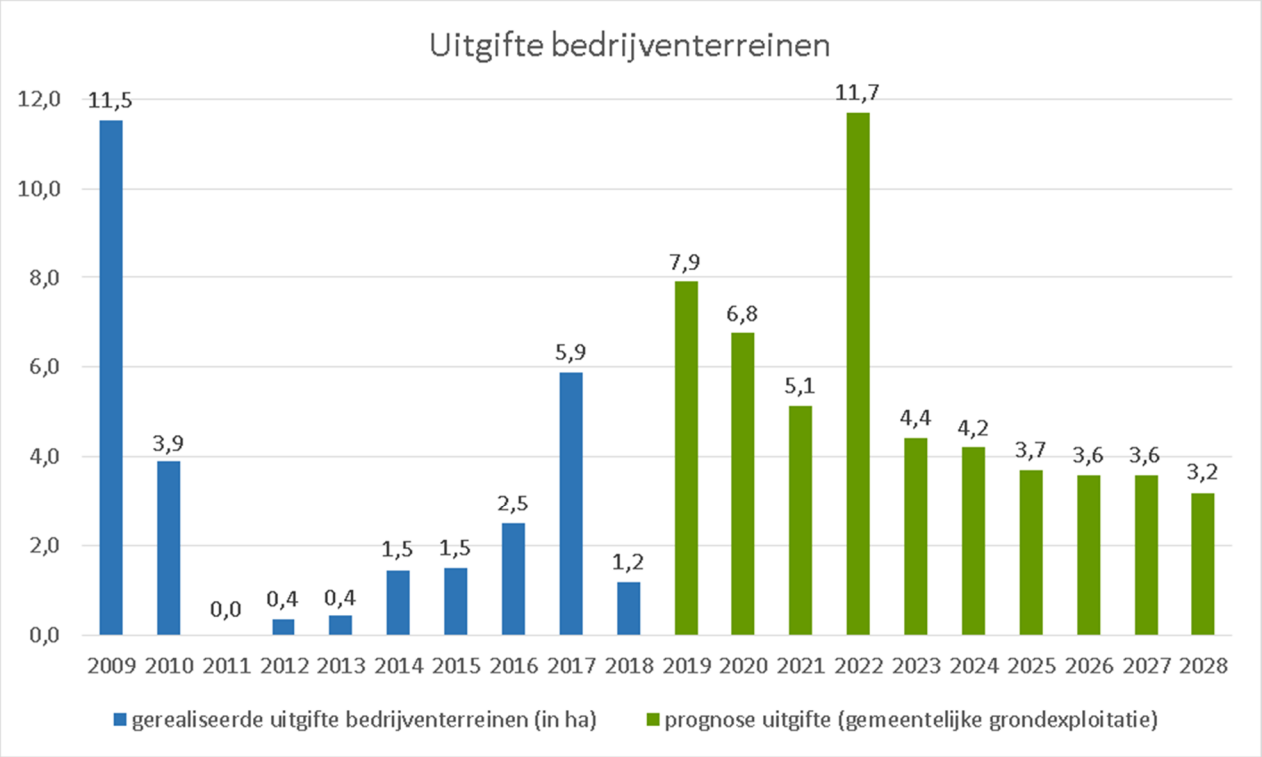
De uitgifte van bedrijventerreinen (zie figuur 3.8) is sinds 2000 trendmatig teruggelopen, met in positieve zin twee sterk afwijkende jaren 2009 en 2010. De hoge uitgifte in deze twee jaren kan vanwege enkele grote verkopen (Lidl, IQ-woning) als incidenteel worden beschouwd.

Nadat de uitgifte in de daaropvolgende jaren beperkt was tot gemiddeld circa 1 hectare per jaar is er door de aantrekkende economie in 2017 5,9 hectare uitgegeven waar 6 transacties aan ten grondslag liggen. Daarnaast is op Kampershoek 2.0 een erfpachtovereenkomst gesloten met betrekking tot 18,8 ha. Deze grond wordt in erfpacht uitgegeven met een uiterste afnamedatum die ligt op 4 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Thans wordt met Heesmans Beheer B.V. intensief gesproken over de invulling van het logistieke gebied rechts naast Heylen Warehouses. Het betreft een gebied van 16,5 ha (waarvan 6,7 ha gemeentegrond).

Uit onderzoek van Buck Consultants International (2017) blijkt dat in de afgelopen 10 jaar ruim 21 hectare (2,1 hectare per jaar) aan bedrijventerreinen is uitgegeven. Het regionale marktaandeel van Weert bedroeg daarmee ongeveer 14%.

Aan de hand van de concrete interesse en de toenemende druk vanuit de markt, verwacht Buck Consultants International dat er meer wordt uitgegeven. De vraag naar bedrijventerreinen uit zich vooral in de (grootschalige) logistiek en handel. Het adviesbureau schat in dat er in Kampershoek 2.0 de komende 10 jaar circa 3,2 hectare per jaar wordt uitgegeven. Dit betreft dus zowel gemeentelijke plannen als ook private plannen met een exploitatiebijdrage aan de gemeentelijke grondexploitatie. Voor de overige gemeentelijke grondexploitaties is de planning geconformeerd aan de planning van voorgaande jaren.

Buck Consultants International bevestigt dit beeld in zijn advies van 18 december 2017. Dit betreft dus zowel gemeentelijke plannen als ook private plannen met een exploitatiebijdrage aan de gemeentelijke grondexploitatie. Voor de overige gemeentelijke grondexploitaties is de planning afgestemd op het advies van Saelmans Bedrijfsmakelaardij van maart 2018.



Figuur 3.8 Uitgifte bedrijventerreinen gemeentelijke grondexploitaties (realisatie en planning)

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 zeven bedrijventerreinen zijn nog uit te geven kavels beschikbaar. Met deze grondvoorraad zijn verschillende typen bedrijvenkavels beschikbaar. Er zijn kavels geschikt voor: startersruimte/zeer kleinschalig (tot 500 m2), kleinschalig (500-2.500 m2), middelgroot (2.500-15.000 m2), grootschalig (1,5 ha en groter) en watergebonden bedrijvigheid / industrie.

Per 1-1-2019 is ca. 59 hectare grond direct beschikbaar voor uitgifte, inclusief gronden van derden die vallen onder de gemeentelijke grondexploitatie middels een exploitatiebijdrage en inclusief kavels in uitgifte bij derden in Kanaalzone II (10,7 ha), De Kempen (3,9 ha) en de Moesdijk (0,65 ha). Van de 59 hectare is op dit moment 8,5 hectare concreet in optie.

Samen met een marktpartij werkt de gemeente aan de vermarkting van een logistiek kavel van 16,5 hectare. Als zowel de opties als het logistiek kavel tot transactie komen, dan zal dit leiden tot (weer) een flinke piek in de uitgifte. Een punt van aandacht zijn de restkavels die hierna resteren en qua ligging en maatvoering mogelijk in mindere mate aansluiten bij de marktbehoefte.

Bedrijventerrein	Bruto (ha)	Netto (ha)	Uitgeefbaar Gemeente (ha)	Uitgeefbaar Derden (ha)
De Kempen	123	97	5,1	3,9
Kampershoek 2.0 (*)	72	54	16,1	18,3
Kampershoek	88	65	1,5	
Kanaalzone I	34	31	1,7	
Kanaalzone II	49	41		10,7
Kanaalzone III	24	24		
Leuken-Noord	98	76	3,1	
Roermondseweg	30	25		0,65
Savelveld / Industrieweg	25	23		
Totaal	**543**	**436**	**27,5**	**33,6**

Tabel 3.5 Overzicht uitgeefbaar bedrijventerrein (stand per 31-12-2018)

(*) De 16,1 ha uitgeefbaar terrein is na aftrek van de grond die in erfpacht is uitgegeven (betreft 18,8 ha.)

3.2.4 Kantoren

In Centrum-Noord is nog ruim 1,8 hectare uit te geven. In het kerngebied van het kantorenpark zijn kavels beschikbaar van 1.000 m² tot ruim 2.000 m². Aan de Eindhovenseweg/hoek stadsbrug is een kavel te koop van ca. 5.900 m².

Porta 1, 3 en 4, kantoorgebouwen die beoogd zijn aan de Eindhovenseweg, zijn in april 2003 vergund (twee vergunningen voor in totaal vier kantoren) aan een ontwikkelaar, echter nog niet gerealiseerd. De bij de porta's behorende gronden zijn wel al verkocht, dus niet meer in eigendom van de gemeente (in totaal gaat het om 10.000 m² bvo). Porta 2 is wél gerealiseerd.

Centrum-Noord behoudt de hoofdfunctie kantoren maar 'verkleuring' is mogelijk op een gedeelte aan de Eindhovenseweg en aan het kanaal. Op het hoekkavel is de mogelijkheid voor woningbouw in onderzoek.

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

De ambitie waar Weert aan blijft werken is matige en evenwichtige groei op alle fronten, waarbij de (maak)industrie c.q. agro foodsector een bijzondere plaats inneemt. Ook duurzaamheid en het begrip "toegevoegde waarde" spelen nu een belangrijke rol. In de programmabegroting 2018 wordt ingezet op een bevordering van het vestigingsklimaat voor bedrijven en een hoge mate van werkgelegenheid. In de gemeente Weert is per 1 januari 2019 ca. 59 hectare bedrijventerrein met verschillende profielen direct uitgeefbaar op verschillende bedrijventerreinen.

- Het tempo van de uitgifte van kavels van de andere bedrijventerreinen is afgestemd op de prognose van Saelmans Bedrijfsmakelaardij van maart 2018. Risico's dat gronden in de toekomst niet meer kunnen worden uitgegeven zijn ook aanwezig bij deze projecten. Uitgezonderd bedrijventerrein Kanaalzone 1 en Kampershoek 2.0 kunnen deze bedrijventerreinen dit risico zelf opvangen.

De boekwaarden van deze bedrijventerreinen zijn laag en de winstverwachting relatief hoog. Voor Kampershoek 2.0 en Kanaalzone I geldt dat de komende jaren extra inzet zal plaatsvinden op de verkoop van kavels, zodat de cashflow verbetert en daarmee het risico vermindert.

- Voor kantoorlocaties is er binnen de gemeente Weert ruimte voor ca. 45.000 m² bvo kantoren commercieel en niet/commercieel. Ook hiervoor geldt dat deze voorraad kosten en risico's met zich mee zal brengen. Binnen het plan Centrum Noord kunnen deze risico's worden opgevangen. Voor de risico's van het project Kampershoek 2.0 is een bedrag in de risicobuffer opgenomen.

4 PROJECTEN

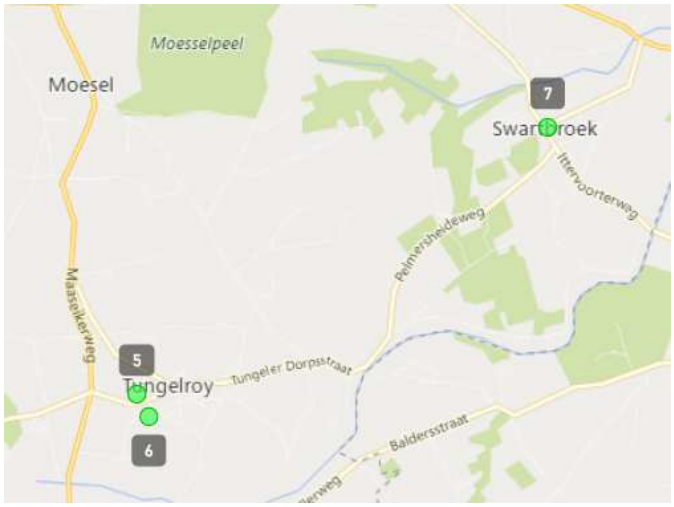
In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de projecten. Ieder project heeft een eigen projectenkaart. Op deze kaart staat algemene informatie over het project; de stand van zaken en planning van het project wordt toegelicht en er is een financiële samenvatting van het project.

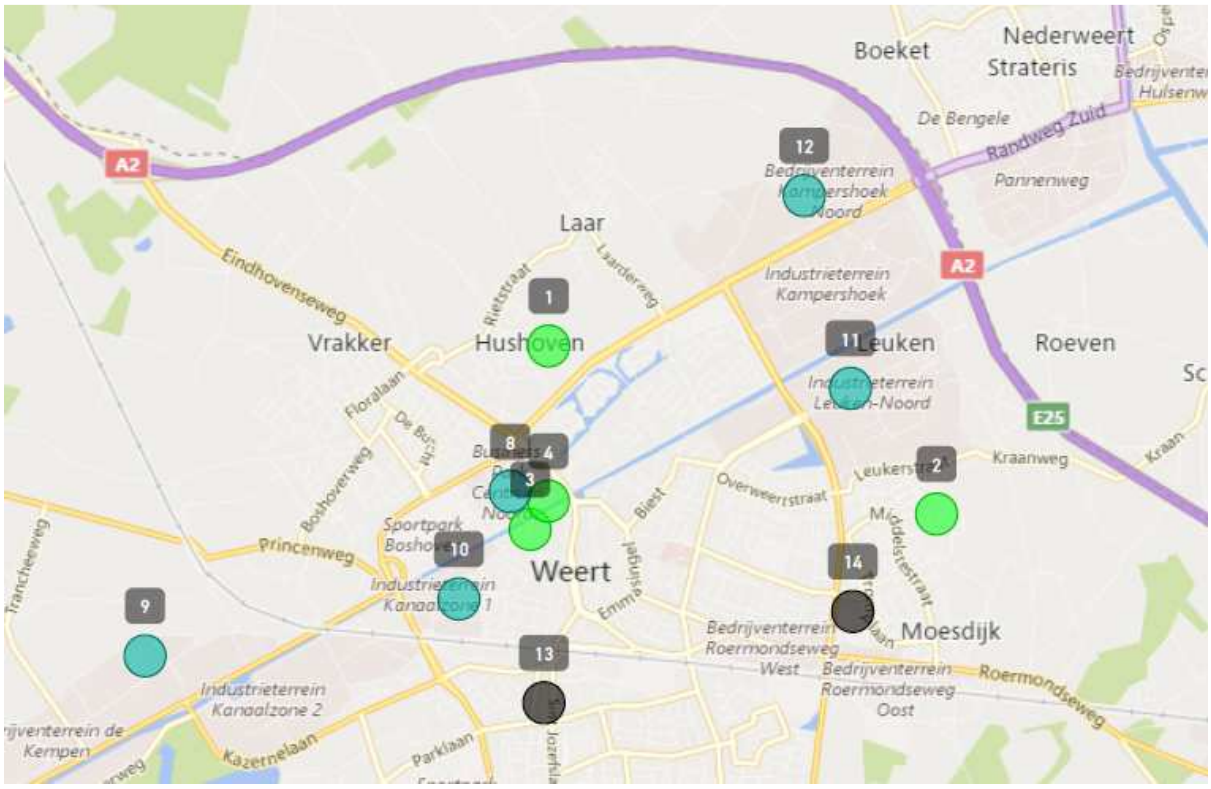
In Hoofdstuk 4 worden de volgende grondexploitaties nader toegelicht:

Woningbouw:
1. Laarveld
2. Vrouwenhof
3. Beekpoort-Landbouwbelang (Werthaboulevard)
4. Beekpoort-Noord
5. Truppertstraat
6. Tungeler Dorpsstraat
7. Laurentius

Bedrijventerreinen:
8. Centrum-Noord
9. De Kempen uitbreiding
10. Kanaalzone 1
11. Leuken-Noord
12. Kampershoek 2.0

Af te sluiten projecten:
13. Sutjensstraat-Noord
14. Sportpark-Leuken





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 ca. 900 woningen. Voor de ontwikkeling van het gebied, zijn voor een deel van de te bouwen projectmatige woningen, bouwclaimovereenkomsten gesloten met Meulen Projectontwikkeling BV.

Stand van zaken en planning
In 2002 is het globale bestemmingsplan voor Laarveld vastgesteld. Dit bestemmingsplan wordt vervolgens (in fasen) uitgewerkt. Voor de fasen 1 en 2 is dat inmiddels gebeurd.
Met ingang van juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden met als onderdeel de Grondexploitatiewet. Hiermee heeft de gemeente de beschikking gekregen over nieuwe instrumenten voor het verhalen van kosten op derde-grondeigenaren. Daarom is het bestemmingsplan "Laarveld 2009" en Exploitatieplan opgesteld, waarin fase 1 is uitgewerkt. Op 21 april 2010 is dit bestemmingsplan in werking getreden.

Er zijn 2 nieuwe bestemmingsplannen opgesteld voor Laarveld, deze zijn inmiddels onherroepelijk:
- Laarveld 2016 fase 1 en 2
- Laarveld 2016 fase 3 en 4

Daarnaast is een Exploitatieplan Laarveld opgesteld, deze is inmiddels herzien:
- Laarveld 2009 1e herziening

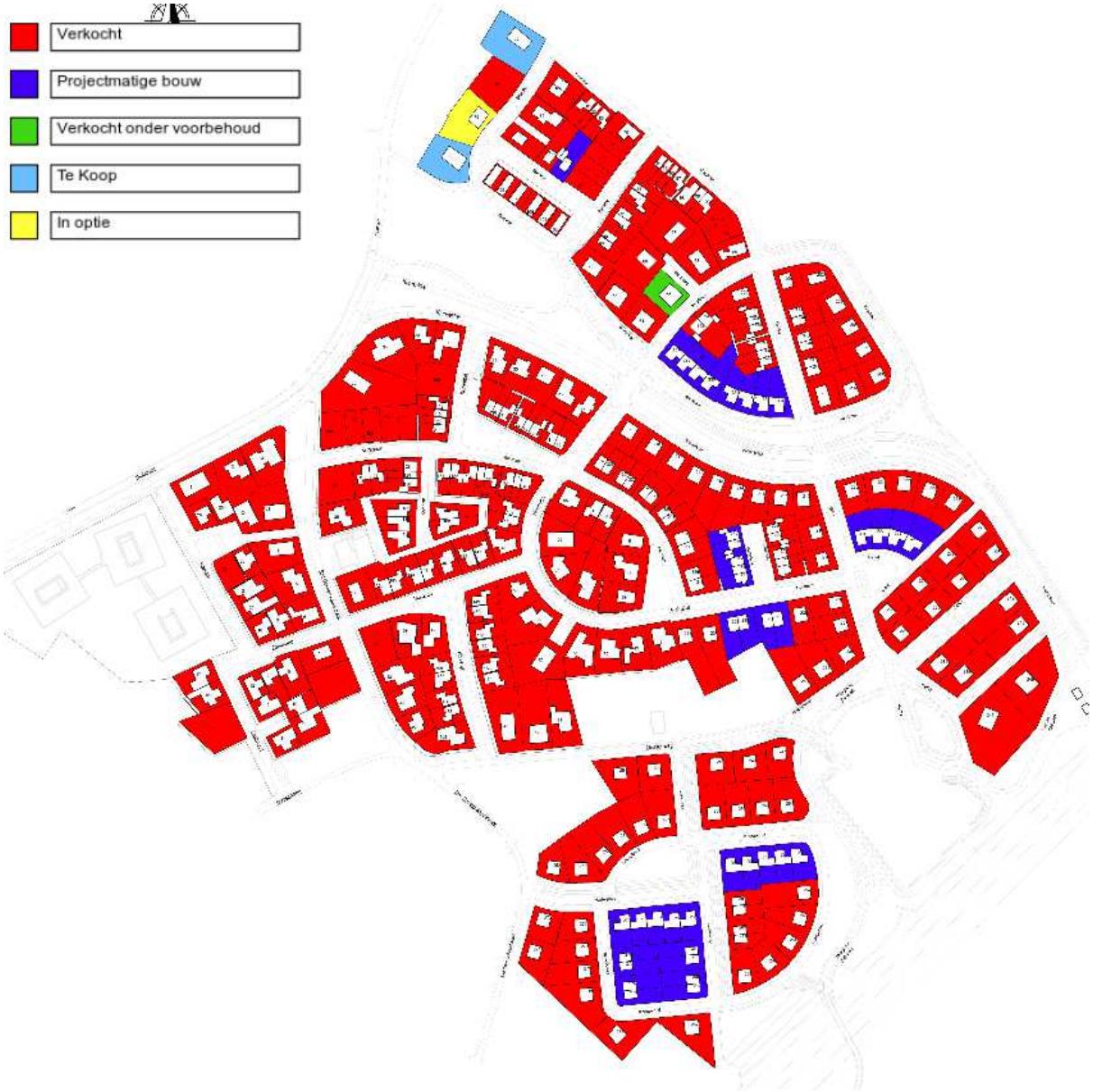
Stand van zaken verkopen februari 2019
- Alle bouwkavels in fase 2 zijn verkocht. In fase 1 zijn nog 2 kavels te koop en zijn 2 kavels in optie.
- De voorbereidingen voor de ontwikkeling van fase 3 zijn in gang gezet. Er wordt een projectopdracht gemaakt en een Programma van Eisen. Uitgifte van kavels in fase 3 is voorzien in 2020. In deze fase wordt uitgegaan van de uitgifte van 160 woningen; in fase 4 zijn nu nog 200 woningen voorzien met een mogelijke uitbreiding naar 300 woningen.

Juridisch
Met Meulen Projectontwikkeling zijn afspraken gemaakt over de bouw van een aantal projectmatige woningen. Voor de fasen 1 en 2 zijn de gemaakte afspraken door de gemeente nagekomen door de levering van bouwkavels. Ook in de fasen 3 en 4 zal de gemeente nog kavels aan Meulen verkopen.
In de fasen 1 en 2 zijn ook kavels voor projectmatige woningen verkocht aan BPD. Daarmee zijn alle verplichtingen die de gemeente jegens deze partij had, nagekomen.
In fase 4 van het plan zijn nog niet alle gronden eigendom van de gemeente of van ontwikkelende partijen. De juridische situatie is verankerd in de bestemmingsplannen en in het exploitatieplan.

Financieel

Laarveld (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	**Gerealiseerd**	**Te realiseren**
Opbrengsten		69.170	35.661	33.509
Investeringen		84.781	53.716	31.065

Grondexploitatie		**2016**	**2017**	**2018**
	Boekwaarde	28.858	26.335	18.055
	Verwacht resultaat op eindwaarde	-17.274	-15.831	-15.611
	Risico	1.058	695	1.220
	Verwachte einddatum	2029	2024	2028



Laarveld fase 1 en 2

4.2 Vrouwenhof

Algemene projectinformatie
Op 20 september 2006 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Vrouwenhof vastgesteld. In het uitbreidingsplan is de bouw van ca. 300 woningen alsmede een cluster met sportfaciliteiten voorzien. Het grootste deel van het plangebied is hierin bestemd voor de functie wonen. Vrouwenhof is gelegen aan de oostkant van Weert en grenst aan de wijk Leuken. De ontwikkeling vind plaats in 3 fasen.

Stand van zaken en planning
Stand van zaken

- Het plangebied is bouwrijp gemaakt.
- Er is nog 1 kavel te koop, 2 kavels zijn in optie en 3 kavels zijn verkocht onder voorbehoud.
- Momenteel wordt het bestek gemaakt voor het woonrijp maken van fase 3. Uitvoering is gepland vanaf 2e kwartaal 2019.

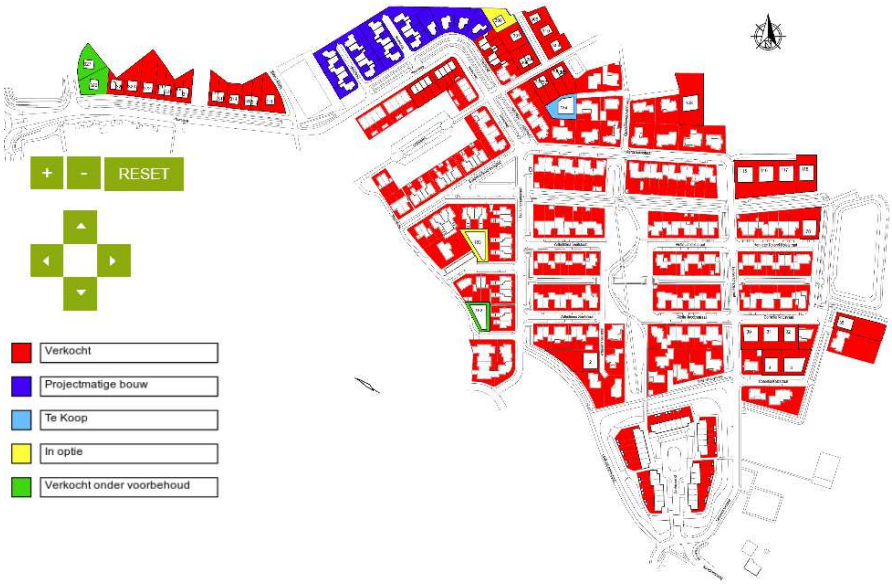
Juridisch
Met één grondeigenaar is een exploitatie-overeenkomst gesloten voor zelfrealisatie. Deze is doorgelegd naar een projectontwikkelaar. De bouw van de desbetreffende woningen verloopt gestaag.

Met Meulen Projectontwikkeling zijn afspraken gemaakt over de bouw van een aantal projectmatige woningen. De bouw hiervan is inmiddels afgerond en partijen hebben jegens elkaar geen verplichtingen meer.

Financieel

Vrouwenhof (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	**Gerealiseerd**	**Te realiseren**
Opbrengsten		20.262	19.370	892
Investeringen		20.899	19.395	1.504

Grondexploitatie		**2016**	**2017**	**2018**
	Boekwaarde	2.068	-46	25
	Verwacht resultaat op eindwaarde	-601	-614	-637
	Risico	98	137	35
	Verwachte einddatum	2020	2020	2020



4.3 Beekpoort-Landbouwbelang (Werthaboulevard)

Algemene projectinformatie
Het project Beekpoort omvat 3 deelprojecten: Landbouwbelang, Tennishal en Beekpoort-Noord. Deze deelprojecten worden samen het Waterfront genoemd.

Voor het deelproject Landbouwbelang zijn door Bouwbedrijf Jongen BV woningbouwplannen ontwikkeld. Het projectresultaat is een attractief ontwikkeld plangebied dat deel uit maakt van het Waterfront met een goede woon- en verblijfkwaliteit en welke aanvullend is op en zich onderscheidt van andere woningbouwplannen in Weert.
Het programma omvat in totaal 207 woningen.

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

Stand van zaken en planning
De eerste woningen in het deelproject Landbouwbelang worden eind 2020 opgeleverd (Blok A, F, G en H).
De voorbereiding voor het deelproject Beekpoort-Noord start in Q2 2019.

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

Financieel

Landbouwbelang (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten		8.780	8.725	54
Investeringen		8.551	6.820	1.732

Grondexploitatie		2016	2017	2018
	Boekwaarde	1.151	1.273	1.732
	Verwacht resultaat op eindwaarde	-1.151	-224	228
	Risico	-156	65	-335
	Verwachte einddatum	2020	2020	2020

bron: https://zuytwillemsvaert.nl/

4.4 Beekpoort-Noord

Algemene projectinformatie
Het project Beekpoort omvat 3 deelprojecten: Landbouwbelang, Tennishal en Beekpoort-Noord. Deze deelprojecten worden samen het Waterfront genoemd.

Het deelproject Beekpoort-Noord is nog niet gestart. Het beoogde projectresultaat is een attractief ontwikkeld Waterfront met een goede woon- en verblijfkwaliteit en welke aanvullend is op en zich onderscheidt van andere woningbouwplannen in Weert.
Het mogelijke programma omvat 67 woningen; op dit moment wordt nog gerekend met een minimale variant van 38 woningen.

Voor de ontwikkeling wordt een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Bouwbedrijven Jongen BV en Volker Wessels Bouw & vastgoedontwikkeling Zuid BV. De gemeente brengt haar gronden in en vervult een faciliterende rol bij de planontwikkeling.

Stand van zaken en planning
De voorbereiding voor het deelproject Beekpoort-Noord start in Q2 2019. In de stedenbouwkundige visie wordt het rechter hoekkavel meegenomen (uit het project Centrum-Noord) in relatie tot de mogelijkheid voor woningbouw.

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

Financieel

Beekpoort-Noord (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	**Gerealiseerd**	**Te realiseren**
Opbrengsten		3.643	1.093	2.550
Investeringen		6.244	5.086	1.158

Grondexploitatie		**2016**	**2017**	**2018**
	Boekwaarde	3.826	3.916	3.994
	Verwacht resultaat op Eindwaarde	-3.328	-2.829	-2.602
	Risico	12	56	171
	Verwachte einddatum	2022	2022	2022

Huidige rekenvariant met minimale invulling van 38 woningen

4.5 Truppertstraat

Algemene projectinformatie
In 2005 heeft de gemeente tussen de Kerkveldweg en de Truppertstraat percelen aangekocht om als uitbreidingslocatie te dienen (project Truppertstraat). Hier waren 39 nieuwbouwwoningen voorzien in verschillende categorieën. In 2010-2011 is gestart met het bouwrijp maken van het gebied en de verkoop van de kavels. In 2010 waren door Wonen Limburg 8 levensloopbestendige sociale huurwoningen gebouwd, had een ontwikkelaar 6 starterswoningen gebouwd en verkocht en waren 2 zelfbouwkavels verkocht. Omdat de verkoop daarna stagneerde is een deel van het plan in de "ijskast" gezet (fase 2) en is fase 1 in 2015 alvast woonrijp gemaakt.

In 2016 nam de vraag naar woningen in Tungelroy toe. Daarom zijn de kavels van fase 2 weer in verkoop gebracht. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan zijn een aantal herverkavelingen doorgevoerd. De kavels in het middengebied tussen Kumpehof en Hansehof zijn uit het plan geschrapt. Hier komt een groengebied met natuurlijk spelen.

Stand van zaken en planning
Aan de Kerkveldweg heeft ontwikkelaar CRE acht rijwoningen gebouwd. Het natuurlijk spelen is gerealiseerd. De overige bouwkavels zijn allemaal verkocht of onder voorwaarden verkocht. Het openbaar gebied is woonrijp gemaakt.

De overdracht aan de beherende afdeling heeft plaatsgevonden in het eerste kwartaal van 2019.

Juridisch
De transacties met de verkopers zijn afgerond dan wel in verregaande staat van afhandeling.

Financieel

Truppertstraat (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	**Gerealiseerd**	**Te realiseren**
Opbrengsten		4.546	4.456	90
Investeringen		5.769	5.656	112

Grondexploitatie		**2016**	**2017**	**2018**
	Boekwaarde	2.089	1.500	1.200
	Verwacht resultaat op eindwaarde	-1.397	-1.265	-1.223
	Risico	9	13	
	Verwachte einddatum	2019	2019	2019

4.6 Tungeler Dorpsstraat (Baetenhof)

Algemene projectinformatie
Het woningbouwplan Baetenhof is een bouwplan van 18 woningen in een landelijke omgeving. Het terrein van ca. 1 hectare ligt geïsoleerd achter de lintbebouwing aan de Tungeler Dorpsstraat en wordt op deze straat ontsloten door een toegangsweg. Het bouwplan voorziet in 14 projectbouwwoningen en 4 zelfbouwkavels. De zelfbouwkavels worden door de gemeente verkocht.

Stand van zaken en planning
Eind 2018 is de grondexploitatie geopend. De gronden voor 14 projectbouwwoningen zijn verkocht aan twee ontwikkelaars (resp. 6 en 8 woningen). De 4 vrije sectorkavels zijn allen in optie.

Het passeren van de verkoopaktes met de ontwikkelaars vindt plaats zodra het plangebied bouwrijp is (medio 2019).

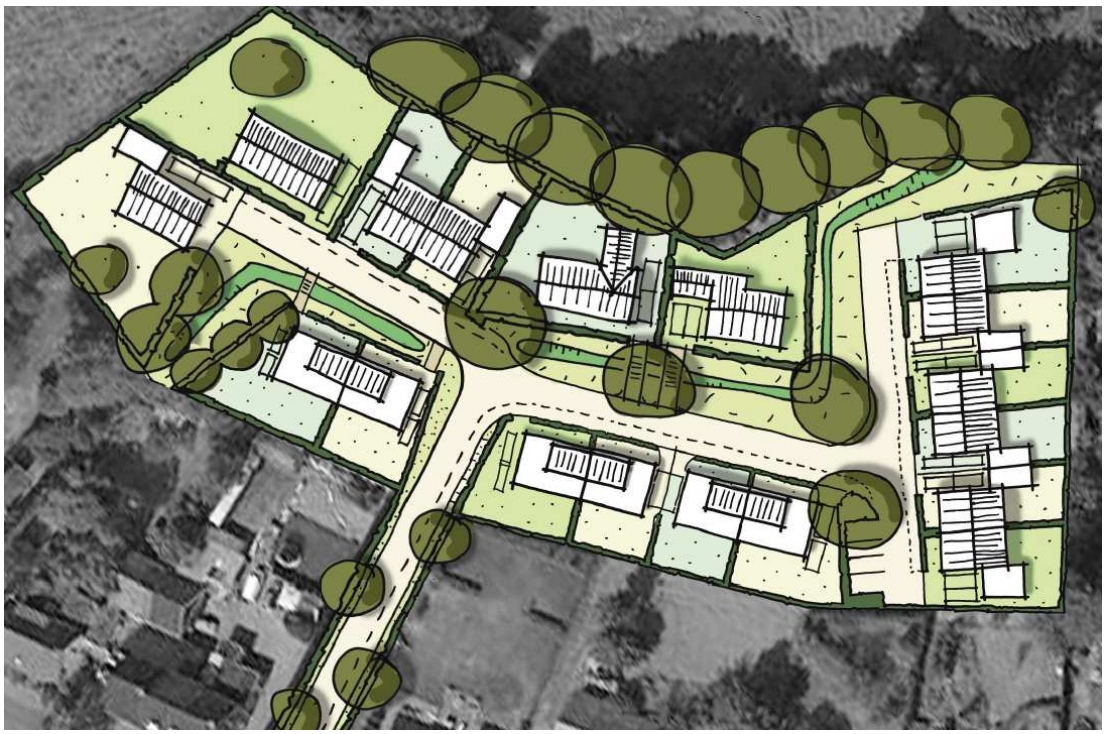
Het bouwrijpmaken is voorzien in de eerste helft van 2019.
Voor wat betreft het woonrijpmaken wordt uitgegaan van 2021.

Juridisch
Met de ontwikkelaars zijn overeenkomsten gesloten over de afname van de bouwgrond.

Financieel

Tungeler Dorpsstraat (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	**Gerealiseerd**	**Te realiseren**
Opbrengsten		1.128		1.128
Investeringen		730	78	652

Grondexploitatie		**2016**	**2017**	**2018**
	Boekwaarde			78
	Verwacht resultaat op eindwaarde			398
	Risico			42
	Verwachte einddatum			2021



4.7 Laurentius

Algemene projectinformatie
Sinds het gereed komen van de MFA in Swartbroek staat Basisschool St. Laurentius, Ittervoorterweg 97, leeg. In 2012 is met Vos Projectontwikkeling b.v. een overeenkomst gesloten om van de bestaande school een woonlocatie te maken. In juni 2016 heeft Vos te kennen gegeven de koopovereenkomst te willen ontbinden vanwege de tegenvallende verkoopresultaten. De gemeente heeft hiermee ingestemd.
In juli 2016 is in een persbericht aangegeven dat de school wordt gesloopt en dat op de vrijgekomen locatie maximaal 5 grondgebonden woningen worden gebouwd.

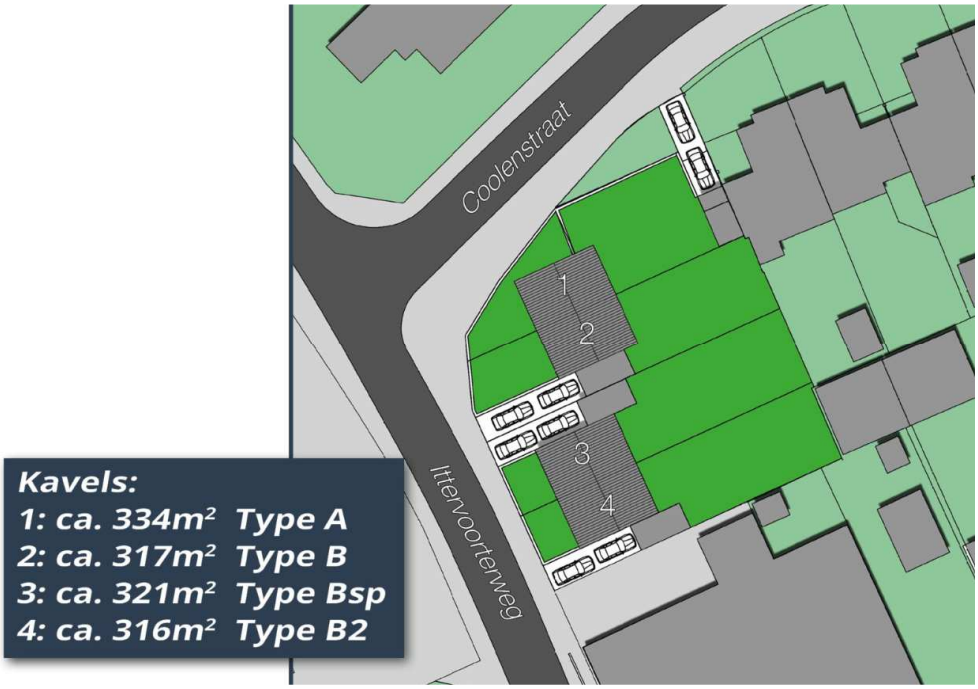
Stand van zaken en planning
Augustus 2018 is de overeenkomst tussen gemeente en CRE ondertekend, waarbij CRE de grond in huidige staat, inclusief opstallen van de gemeente koopt. De school is inmiddels gesloopt. Met de bouw is in begin 2e kwartaal 2019 gestart.
Naar verwachting wordt de bouw eind dit jaar opgeleverd, waarna een kleinschalig woonrijpmaken van het aangrenzende openbaar gebied zal plaatsvinden.

Juridisch
De transactie met ontwikkelende partij is afgerond.

Financieel

Laurentius (bedragen x € 1.000)		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten		183		183
Investeringen		254	142	112

Grondexploitatie		2016	2017	2018
	Boekwaarde	111	125	142
	Verwacht resultaat op eindwaarde	-43	-57	-71
	Risico	11	11	6
	Verwachte einddatum	2018	2020	2019



bron: https://www.saelmans.nl/aanbod/nieuwbouwaanbod/weert/koop/project-17896--/#fotos-3

4.8 Centrum-Noord

Algemene projectinformatie

Het plan Centrum Noord betreft een binnenstedelijk kantorenpark in Weert. In de afgelopen jaren heeft het terrein een goede tendens in haar ontwikkeling laten zien. Het gebied kent momenteel nog maar enkele uitgeefbare kavels van in totaal 1,8 ha. De woon-werkkavels zijn zelfs geheel uitverkocht.

Stand van zaken en planning

Centrum Noord biedt ruimte aan een specifieke doelgroep die haar eigen dynamiek kent. In het gebied zit nu nog de hoekkavel bij de stadsbrug. Voor de hoekkavel bij de stadsbrug wordt in 2019 onderzocht of woningbouw hier haalbaar is.

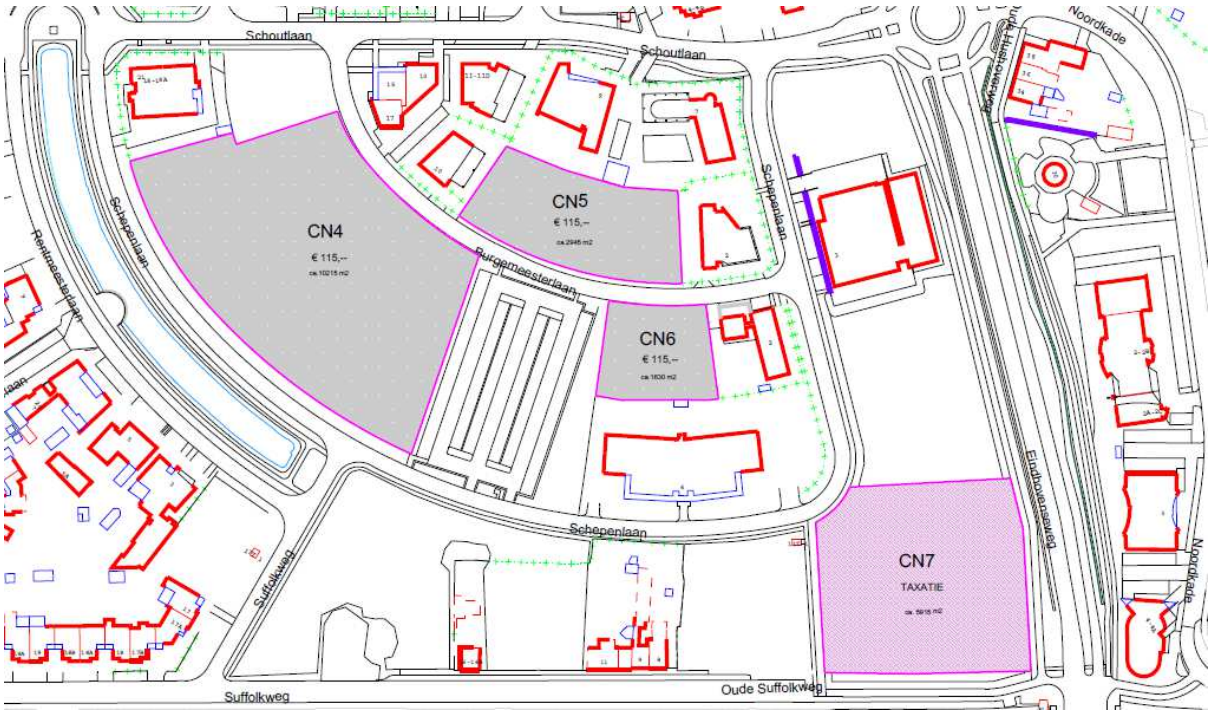
Juridisch

De grond is geheel in bezit van de gemeente.

Financieel

Centrum Noord (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	**Gerealiseerd**	**Te realiseren**
Opbrengsten		16.415	13.515	2.900
Investeringen		12.428	11.661	767

Grondexploitatie		**2016**	**2017**	**2018**
	Boekwaarde	-574	1.281	-1.854
	Verwacht resultaat op eindwaarde	2.407	668	3.988
	Risico			
	Verwachte einddatum	2025	2026	2027



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.
Op dit moment is nog circa 5,1 ha. uitgeefbaar.

Stand van zaken en planning
Het bedrijventerrein heeft in de crisisjaren vertraging opgelopen in de uitgifte. De planning is hier op aangepast. Indien de reserveringen tot uitgifte leiden ligt de uitgifte weer op schema.
Op een kavel van een private grondeigenaar van 3,9 hectare is een langjarige huurovereenkomst gesloten ten behoeve van de vestiging van Moonen Packaging.

Juridisch
De grond is geheel in eigendom bij de gemeente.

Financieel

Uitbreiding de Kempen (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	**Gerealiseerd**	**Te realiseren**
Opbrengsten		23.082	17.204	5.878
Investeringen		18.369	14.626	3.744

Grondexploitatie		**2016**	**2017**	**2018**
	Boekwaarde	-652	-367	-2.579
	Verwacht resultaat op eindwaarde	6.418	1.307	4.713
	Risico			
	Verwachte einddatum	2025	2027	2027

4.10 Kanaalzone 1

Algemene projectinformatie

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

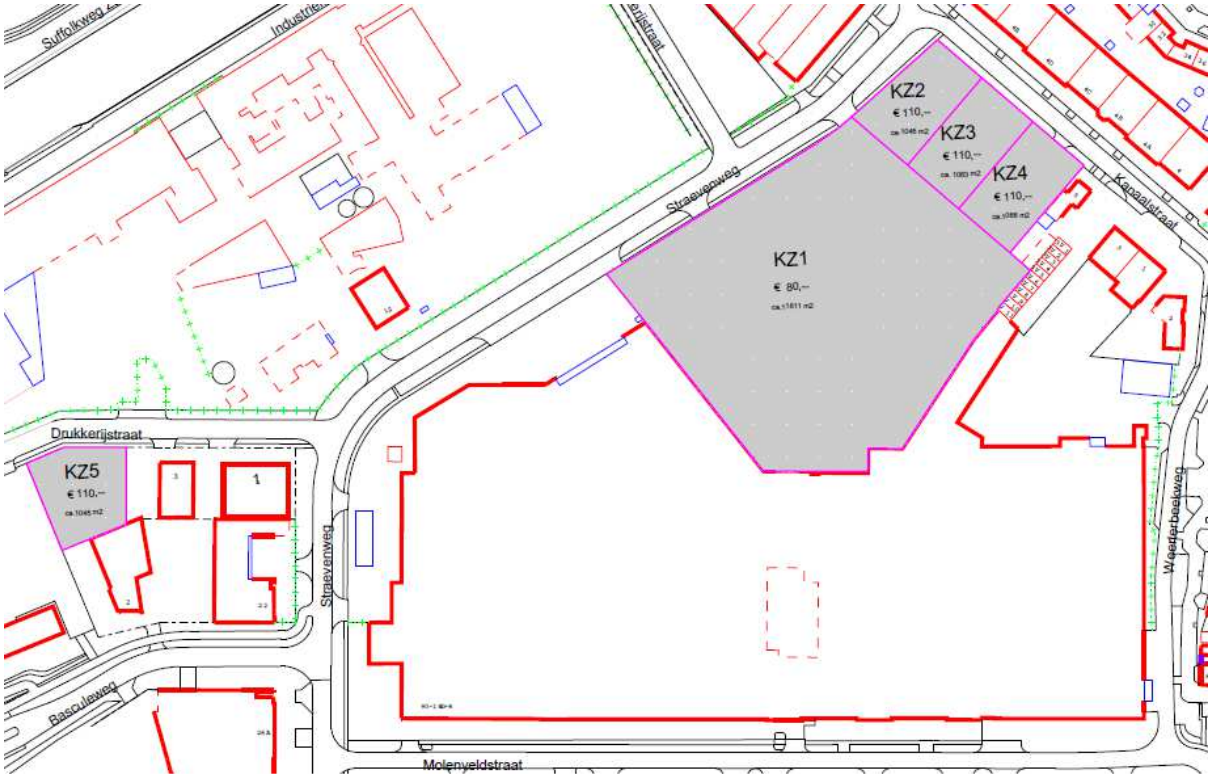
Stand van zaken en planning
De revitalisering van het bedrijventerrein is gereed. Enkel de invulling van een braakliggend perceel van circa 1,7 ha. aan de Straevenweg is aan de orde.

Juridisch
De grond is geheel in eigendom bij de gemeente.

Financieel

Kanaalzone (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten		4.903	3.352	1.551
Investeringen		6.652	6.113	539

Grondexploitatie		2016	2017	2018
	Boekwaarde	2.810	2.656	2.761
	Verwacht resultaat op eindwaarde	-1.717	-1.770	-1.749
	Risico	269	323	185
	Verwachte einddatum	2025	2025	2025



4.11 Leuken-Noord

Algemene projectinformatie

Het plan Leuken Noord betreft de uitbreiding van het huidige bedrijventerrein in de zone aan de A2 in Weert. Het gebied beslaat circa 5,6 ha. netto uitgeefbaar terrein. Op dit moment is hiervan ruim 2,5 ha. uitgegeven.
Er ligging diverse reserveringen op dit terrein.

Stand van zaken en planning
Het bedrijventerrein heeft in de crisisjaren vertraging opgelopen in de uitgifte. De planning is hier op aangepast. Indien de diverse initiatieven doorgang vinden dan zal het terrein snel ingevuld zijn.

Juridisch
De grond is geheel in eigendom bij de gemeente.

Financieel

Leuken Noord (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	**Gerealiseerd**	**Te realiseren**
Opbrengsten		4.934	1.899	3.036
Investeringen		3.776	2.977	799

Grondexploitatie		**2016**	**2017**	**2018**
	Boekwaarde	1.120	1.495	1.079
	Verwacht resultaat op eindwaarde	273	804	1.158
	Risico			
	Verwachte einddatum	2027	2027	2027

4.12 Kampershoek 2.0

Algemene projectinformatie
Het plan Kampershoek 2.0 betreft de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein aan de Ringbaan-Noord in Weert. Het gebied beslaat circa 54 ha. netto uitgeefbaar terrein. Op dit moment is hiervan ruim 19 ha. uitgegeven.
Omdat er buiten de gemeente nog andere grondeigenaren in het gebied actief zijn is er een exploitatieplan vastgesteld. In het exploitatieplan is de financiële bijdrage geregeld die de grondeigenaren aan de gemeente dienen te vergoeden om tot ontwikkeling te kunnen komen.
Het plan kan een divers pallet aan bedrijven huisvesten: van ambulancepost tot distributiecentrum en van representatief groothandelspand tot hotel. Voor alle typen bedrijven geldt dat de ligging aan de A2 een belangrijk argument is om zich hier te willen vestigen.

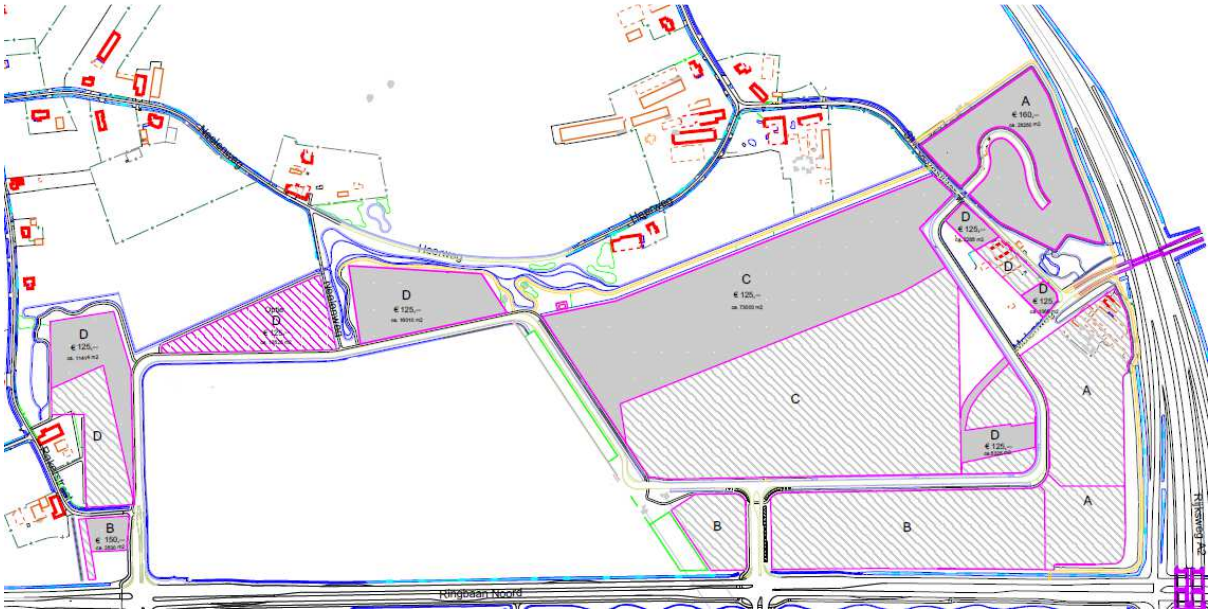
Stand van zaken en planning
Het bedrijventerrein heeft in de crisisjaren vertraging opgelopen in de uitgifte. De planning is hier op aangepast. Momenteel loopt de uitgifte nog tot 2032.
Het feit dat de gemeente geen eigenaar is van alle gronden is een complicerende factor bij kaveluitgifte gebleken.

Juridisch
Van de 53,9 hectare uitgeefbare grond is 33,7 hectare op 1 januari 2019 in eigendom bij de gemeente. Door de gemeente nog te verwerven is 1,8 hectare. Verder is 18,3 hectare in bezit van marktpartijen die zelf de bouwgrond uitgeven. Het kostenverhaal op deze exploitanten is verzekerd via een vastgesteld exploitatieplan.

Financieel

Kampershoek 2.0 (bedragen x € 1.000)		Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten		63.212	565	62.647
Investeringen		67.593	38.890	28.703

Grondexploitatie		2016	2017	2018
	Boekwaarde	32.625	33.843	38.325
	Verwacht resultaat op eindwaarde	-10.776	-3.479	-4.381
	Risico	7.806	4.719	5.288
	Verwachte einddatum	2031	2032	2032



4.13 Sutjensstraat-Noord

Algemene projectinformatie
Het plan Sutjensstraat Noord betreft de ontwikkeling van 12 grondgebonden woningen in het noordelijke deel van de Sutjensstraat. Het betreft 4 woningen aan de Kerkstraat en 8 woningen aan de Sutjensstraat (tussen Victor de Stuersstraat en Sutjensdwarsstraat).

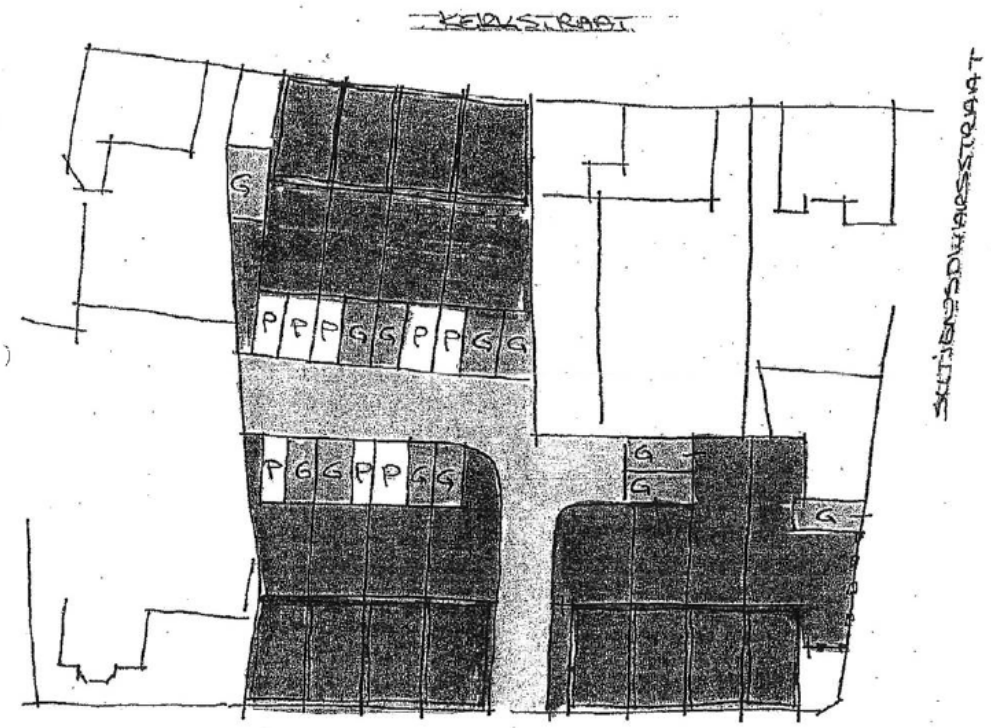
Stand van zaken en planning
In een eerder stadium zijn 4 woningen aan de Sutjensstraat gerealiseerd. Recent zijn 4 woningen aan de Kerstraat en 4 woningen aan de Sutjensstraat gerealiseerd.

Juridisch
Alle verplichtingen aan of van de ontwikkelaar zijn nagekomen.

Financieel
De crisis in de woningmarkt heeft tot een langere doorlooptijd van het project geleid dan vooraf was ingeschat. Tussentijds is er ook nog een andere ontwikkelaar in beeld gekomen die het plan heeft overgenomen. Met het gereedkomen van deze laatste 8 woningen is het plan Sutjensstraat in zijn totaliteit afgerond.

Sutjensstraat Noord (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	**Gerealiseerd**	**Te realiseren**
Opbrengsten		997	997	
Investeringen		-2.507	-2.507	

Grondexploitatie		**2016**	**2017**	**2018**
	Boekwaarde	1.532	1.402	
	Verwacht resultaat op eindwaarde	1.702	1.523	1.510
	Risico			
	Verwachte einddatum	2018	2018	2018



4.14 Sportpark-Leuken

Algemene projectinformatie
Het plan Sportpark Leuken betreft de herontwikkeling van het voormalige sportparkgebied tot het nieuwe wijkwinkelcentrum. Het winkelcentrumgebied aan de Friezenstraat wordt door de initiatiefnemer gesloopt en herontwikkeld tot woningbouwlocatie.
Het nieuwe wijkwinkelcentrum bestaat uit twee supermarkten, dagwinkels, lunchroom, gezondheidscentrum en een parkeerterrein.
Voor de ontwikkeling en realisatie van dit plan sloot de gemeente een anterieure overeenkomst met een marktpartij. De gemeente heeft haar gronden ingebracht in het project en vervulde een faciliterende rol bij de planontwikkeling.

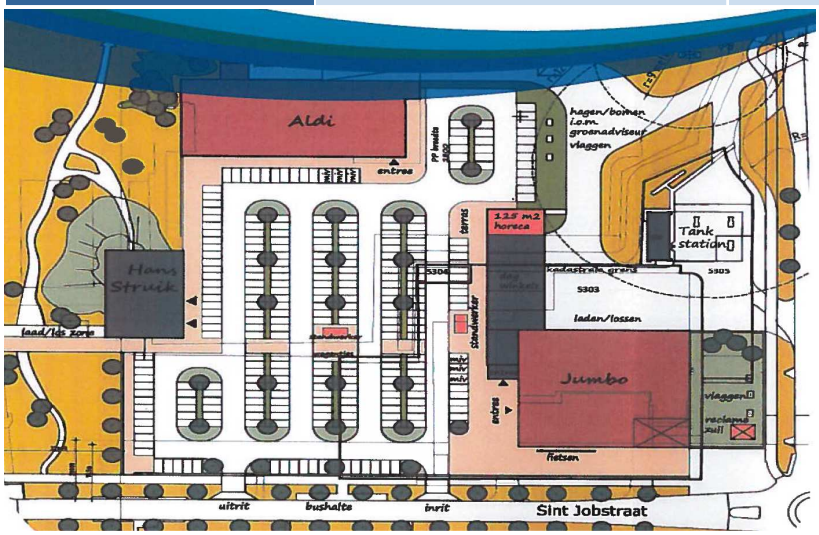
Stand van zaken en planning
Het wijkwinkelcentrum is in fasen gerealiseerd. In juni 2017 zijn de eerste winkels geopend en is het parkeerterrein aangelegd. De laatste fase, de bouw van het gezondheidscentrum en de dagwinkels daaronder, is inmiddels ook afgerond. De ontwikkelaar/belegger heeft inmiddels contracten gesloten met een apotheek/drogist (deze is in bedrijf), huisarts, tandarts en fysiotherapeut. In het eerste kwartaal 2019 is het gezondheidscentrum officieel geopend door wethouder Sterk. De ontwikkelaar/belegger is nu in gesprek met partijen om het pand van de voormalige fietsenzaak (faillissement) in te vullen.

Juridisch
Alle verplichtingen aan of van de ontwikkelaar zijn nagekomen.

Financieel
De planologische procedure heeft mede als gevolg van bezwaar- en beroepsprocedures de nodige tijd in beslag genomen. Dit heeft tot een langere doorlooptijd van het project geleid dan vooraf was ingeschat. Met het gereedkomen van het gehele wijkwinkelcentrum kan nu de grondexploitatie worden afgesloten.

Sportpark Leuken (bedragen x € 1.000)				
		Totaal	**Gerealiseerd**	**Te realiseren**
Opbrengsten		2.394	2.394	
Investeringen		2.546	2.546	

Grondexploitatie		**2016**	**2017**	**2018**
	Boekwaarde	168	127	
	Verwacht resultaat op eindwaarde	-153	-178	-152
	Risico	243	218	
	Verwachte einddatum	2018	2018	2018



5 RESULTAAT, MEERJARENPROGNOSE, OPBRENGSTEN EN INVESTERINGEN

5.1 Financiële analyse 2018

Het jaar 2018 wordt afgesloten met een positief resultaat van bijna € 1,2 miljoen op de grondexploitaties.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de wijze waarop dit resultaat tot stand is gekomen.

Resultaat grondexploitatie	Bedrag
1. Tussentijdse winstnemingen	1.341.425
2. Voorbereidingskosten en nagekomen kosten afgesloten grexen (voordelig, kosten < opbrengsten)	22.232
3. Saldo resultaat af te sluiten grexen en voorzieningen (voordelig)	37.586
4. Per saldo dotatie voorzieningen (nadelig)	-202.987
Totaal baten	**1.198.525**

Tabel 5.1

1. Tussentijdse winstnemingen

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

Voor 2018 impliceert dit in een tussentijdse winstneming voor 2018 van € 1,3 miljoen voor de projecten:

- Uitbreiding de Kempen
- Leuken Noord
- Centrum Noord
- Landbouwbelang
- Tungeler Dorpsstraat

Tot en met 2018 is voor een totaalbedrag van € 6,4 miljoen winst genomen op deze projecten.

Tussentijdse winstnemingen per 31-12-2018 bedragen x € 1.000					
Bouwgronden in exploitatie	Winstprognose 31-12-2018	Gerealiseerde kosten	Gerealiseerde opbrengsten	Winstneming 2018	Winstneming t/m 2018
Uitbreiding de Kempen	4.713	80%	75%	519	2.797
Leuken-Noord	1.158	79%	38%	13	351
Centrum-Noord	3.988	94%	82%	629	3.080
Landbouwbelang	228	80%	99%	181	181
Tungeler Dorpsstraat	398	11%	0%		
				1.341	6.410

Tabel 5.2

Voor de toekomst wordt ook een (tussentijdse) winstneming verwacht op het project Tungeler Dorpsstraat. Dit vindt plaats zodra er opbrengsten zijn gerealiseerd.

2. Voorbereidingskosten en nagekomen kosten afgesloten grexen

In dit onderdeel zijn kosten en opbrengsten gerealiseerd. De kosten zijn voornamelijk planschade in het al eerder afgesloten project Taphoeve. De opbrengsten betreft de eindafrekening in de (voorgeschoten) sloopkosten op de voormalige locatie Kerk de Goede Herder waar PSW haar nieuwbouw heeft gerealiseerd. Doordat de kosten lager zijn dan de opbrengsten, resteert een positief saldo op dit onderdeel van € 22.000.

3. Saldo resultaat af te sluiten grexen en voorzieningen

Per 31-12-2018 zijn de grondexploitaties Sutjensstraat Noord en Sportpark Leuken afgesloten.

Het project Sutjensstraat Noord betrof een stadsvernieuwingsproject met vrije sector kavels. Het resultaat van de grondexploitatie bij afsluiten bedroeg € 1.510.000 negatief. De voorziening bedroeg € 1.523.000. Door het afsluiten treedt een vrijval op van de voorziening van € 13.000.

Het project Sportpark Leuken omhelsde de bouw van een nieuw winkelcentrum en gezondheidscentrum. Het project is afgesloten met een negatief resultaat van € 152.000 terwijl een tekort was voorzien van € 178.000. Dientengevolge treedt een vrijval van de verliesvoorziening op van € 25.000.
Totaal komt dit onderdeel op een positief saldo van € 38.000.

Bij de 2e rapportage 2018 was aangekondigd dat ook de grondexploitatie Laurentius zou worden afgesloten. Voorgesteld wordt de grondexploitatie in 2019 af te sluiten aangezien de grond in 2019 wordt geleverd en er nog kosten moeten worden gemaakt voor het woonrijp maken.

Afgesloten projecten (bedrag x € 1000)	Jaar in exploi-tatie	Gerealiseerd	Reden tekort	Geprognoti-seerd resultaat bij start project.	Gereali-seerde resultaten project (gehele looptijd)	Tekort-voorziening	Vrijval 2018
KNT Sutjensstraat-noord	2010	Een stadsvernieuwings-project met 12 projectbouwkavels.	Rente verlies en lagere grondopbrengsten. Daarnaast is ook het te realiseren woningbouwprogram ma aangepast.	170	-1.510	-1.523	13
Sportpark Leuken	2015	Een nieuw winkelcentrum voor de wijk Leuken met een gezondheidscentrum.	Rente verlies en lagere grondopbrengsten. Ondanks het toekennen van een subsidie die de exploitatie neutraal had moeten maken is het resultaat negatief door hogere plankosten.	-310	-152	-178	25
Totaal							**38**

Tabel 5.3

4. Per saldo dotatie voorzieningen

Conform richtlijnen van de BBV moeten tekorten op grondexploitaties met een voorziening worden afgedekt. Het tekort op de negatieve exploitaties is per 31-12-2018 met € 202.987 toegenomen ten opzichte van 31-12-2017 en bedraagt nu € 26,3 miljoen.
Het resultaat op de exploitatie Kampershoek 2.0 is verslechterd met € 0,9 mln. Met name de exploitaties Landbouwbelang, Laarveld en Beekpoort Noord compenseren deze verslechtering.

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

Prognose bouwgronden in exploitaties (op basis Eindwaarde) bedragen x € 1.000			
Bouwgrond in exploitatie	**1.1.2018**	**Mutatie**	**1.1.2019**
Positief resultaat			
Landbouwbelang	-224	452	228
Tungeler Dorpsstraat		398	398
Uitbreiding de Kempen	1.307	3.406	4.713
Leuken Noord	804	354	1.158
Centrum Noord	668	3.319	3.988
Subtotaal	**2.556**	**7.929**	**10.485**
Negatief resultaat			
Beekpoort-Noord	-2.829	227	-2.602
Laurentius	-57	-14	-71
Truppertstraat	-1.265	42	-1.223
Laarveld	-15.831	220	-15.611
Kampershoek 2.0	-3.479	-902	-4.381
Kanaalzone	-1.770	22	-1.749
Vrouwenhof	-614	-22	-637
Subtotaal	**-25.847**	**-427**	**-26.274**
Subtotaal	**-23.290**	**7.502**	**-15.788**

Tabel 5.4

Verklaring op hoofdlijnen van de grootste verschillen (>50):

Landbouwbelang: het resultaat verbetert door het genereren van hogere opbrengsten en door het schrappen van de post bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen.

Tungeler Dorpsstraat: Deze exploitatie is als complex geopend in 2018 en kent een positief resultaat van € 398.000.

Uitbreiding de Kempen Voor deze exploitatie geldt dat een (technische) correctie heeft plaatsgevonden. De winstnemingen van 2017 en eerder zijn vorig jaar ten laste van het resultaat van de grex geboekt. Dit is in overleg met de accountant gecorrigeerd. Door de aanpassing van de grondprijzen n.a.v. de Grondprijzenbrief 2019 stijgen de opbrengsten.

Centrum Noord Voor deze exploitatie geldt dat een (technische) correctie heeft plaatsgevonden. De winstnemingen van 2017 en eerder zijn vorig jaar ten laste van het resultaat van de grex geboekt. Dit is in overleg met de accountant gecorrigeerd.

Leuken Noord Door de aanpassing van de grondprijzen n.a.v. de Grondprijzenbrief 2019 stijgen de opbrengsten. Ook voor deze exploitatie geldt dat de winstneming 2017 die in de grondexploitatie was verwerkt, is gecorrigeerd.

Beekpoort Noord	Door de aanpassing van de grondprijzen n.a.v. de Grondprijzenbrief 2019 stijgen de opbrengsten.
Laarveld	Bij de jaarrekening 2017 was voor fase 4 nog geen rekening gehouden met toekomstige kosten en opbrengsten. Dat is bij de jaarrekening 2018 wel het geval. Hierdoor verbetert het resultaat.
Kampershoek 2.0	Ondanks de hogere opbrengstenraming a.g.v. het verwerken van de grondprijzen uit de Grondprijzenbrief 2019 treedt toch een verslechtering op o.a. door hogere plankosten en kosten Voorbereiding Toezicht en Uitvoering en hogere Civieltechnische kosten. Ook het verlagen van de jaarlijks verwachte prijsindex van 2% naar 1,5% heeft een negatief effect als gevolg van de lange looptijd van de grex.

5.2 Boekwaarde

De boekwaarde van de grondexploitatie per 31 december 2018 bedraagt € 59,3 miljoen. Een belangrijk deel van de investeringen kan met de huidige grondexploitatieportefeuille niet worden terugverdiend. Om de verwachte tekorten op de negatieve projecten te kunnen dekken zijn voorzieningen getroffen.

Op basis van de geactualiseerde exploitaties per 31 december 2018 moet de voorziening € 26,2 miljoen bedragen om de tekorten op de negatieve exploitaties af te dekken. De balanswaarde van de actieve bouwgrondexploitaties bedraagt € 33,1 miljoen.

Verloop grondexploitaties 2018

Boekwaarde grondexploitatie (bedrag x € 1000)	Boekwaarde 31-12-2017	Corr. tussentijdse winstneming niet in project	Investeringen 2018	Opbrengsten 2018	Winst/verlies bij afsluiten project	Boekwaarde 31-12-2018
KDSW St. Laurentius	125.252		16.948	-	-	142.199
Tungelerdorpsstraat	-		77.510	-	-	77.510
KDT Trupperstraat	1.499.599		53.172	-352.479	-	1.200.292
Laarveld fase 1(LV)	11.459.838		291.996	-1.121.870	-	10.629.964
Laarveld fase 2 (LV)	3.571.605		680.792	-8.331.401	-	-4.079.005
Laarveld fase 3 (LV)	6.693.052		129.600	-3.653	-	6.819.000
Laarveld fase 4 (LV)	4.610.042		78.495	-3.590	-	4.684.947
Vrouwenhof	-45.915		182.959	-111.771	-	25.273
Woningbouw	**27.913.472**	**-**	**1.511.472**	**-9.924.764**	**-**	**19.500.180**
De Kempen uitbreiding (D	-367.470	-2.278.259	66.924	-		-2.578.806
Kampershoek 2.0 (KHN)	33.843.313		4.492.720	-10.880	-	38.325.153
Leuken-Noord(LNO)	1.494.699	-338.550	79.670	-157.046		1.078.773
Centrum-noord (CN)	1.281.362	-2.451.414	94.490	-778.473		-1.854.035
Sportpark Leuken (SPL)	126.586		50.703	-25.000	-152.288	-
Bedrijventerreinen	**36.378.490**	**-5.068.223**	**4.784.506**	**-971.399**	**-152.288**	**34.971.086**
					-	
KNT Sutjensstraat-noord	1.401.625		108.549	-	-1.510.174	-
BPO Landbouwbelang (L	1.272.847		116.778	-3.295.304	-	-1.905.678
BPO Beekpoort-Noord	3.915.994		77.654	-	-	3.993.648
Stadsvernieuwing wone	**6.590.466**	**-**	**302.981**	**-3.295.304**	**-1.510.174**	**2.087.970**
					-	
Kanaalzone 1	2.656.038		104.756	-	-	2.760.794
Stadsvernieuwing bedri	**2.656.038**	**-**	**104.756**	**-**	**-**	**2.760.794**
					-	
Totaal	**73.538.466**	**-5.068.223**	**6.703.715**	**-14.191.467**	**-1.662.462**	**59.320.029**

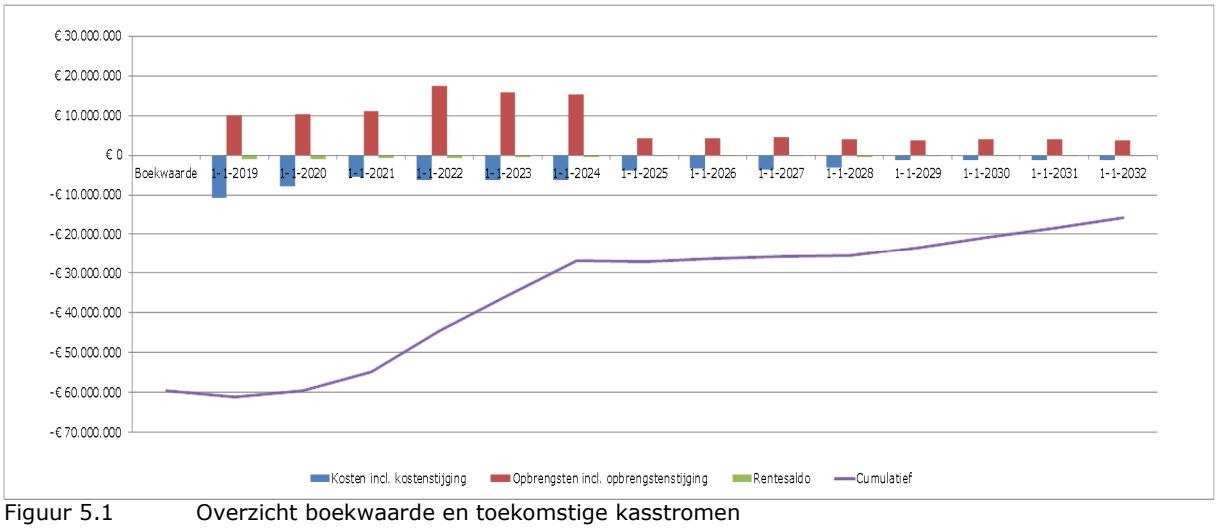
Tabel 5.5

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 31-12-2018 bedraagt het saldo van de historische opbrengsten en investeringen (boekwaarde) € 59,3 miljoen. Dit saldo wordt geleidelijk teruggebracht en verandert geleidelijk in een geraamd tekort op eindwaarde van € 15,8 miljoen. Dit verloop van de boekwaarde wordt weergegeven met de paarse lijn.
Een specificatie van de boekwaarden en exploitatieresultaten treft u aan in tabel 5.4 en 5.5.



Figuur 5.1 Overzicht boekwaarde en toekomstige kasstromen

Toelichting:
De nog te realiseren opbrengsten zijn € 43,5 miljoen hoger dan de nog te realiseren kosten. Hiermee is duidelijk dat de gerealiseerde boekwaarde voor een deel kan worden terugverdiend. Er moet nog circa € 70,9 miljoen (inclusief kostenstijging en rentelasten) geïnvesteerd worden om de geplande opbrengsten (€ 114,4 miljoen inclusief opbrengstenstijging en renteopbrengsten) te kunnen realiseren.

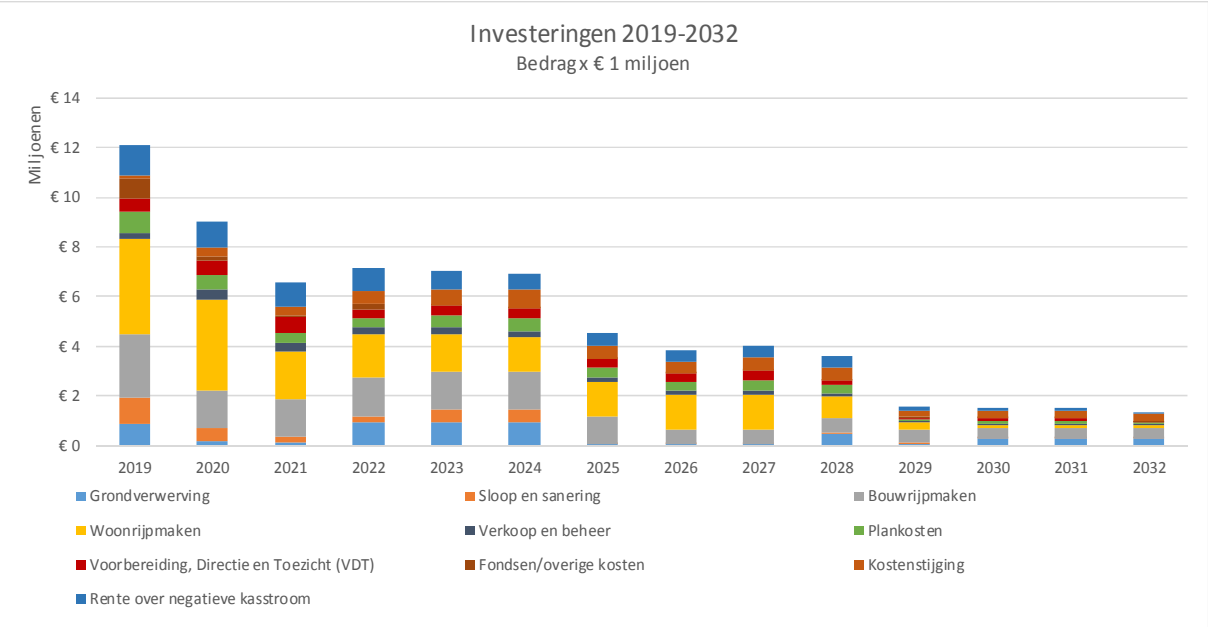
5.4 Toekomstige investeringen en opbrengsten

Investeringen:
De totaal nog te realiseren investeringen in de periode 2019 - 2032 zijn geraamd op € 70,9 miljoen. De fasering en het onderscheid naar kostensoorten van de investeringen is in figuur 5.2 weergeven. Hierna worden de belangrijkste investeringen toegelicht.

In alle projecten worden kosten gemaakt voor planontwikkeling, Voorbereiding Directie 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 ruim € 12,2 miljoen, maar omdat deze gerelateerd zijn aan de overige investeringen dan wel de verkopen worden deze niet nader benoemd.

- De verwervingen bedragen € 5,5 miljoen en zullen voor € 2,7 miljoen in Kampershoek 2.0 en voor € 2,7 miljoen in Laarveld plaatsvinden. Met name de verwervingen op Laarveld zijn toegenomen door het weer in exploitatie nemen van gronden Fase 4.
- Sloop en sanering bedragen € 3,4 miljoen, waarvan € 1,2 miljoen in Kampershoek 2.0, € 1,8 miljoen in Laarveld, in de Kanaalzone € 1 ton en de rest verspreid over de overige projecten.
- Het bouwrijpmaken kost ruim € 14,6 miljoen en vindt vooral plaats in Kampershoek 2.0 (€ 8,4 miljoen), Laarveld (€ 5,8 miljoen).
- Het woonrijpmaken kost nog € 19,8 miljoen en is terug te voeren tot Kampershoek 2.0 (€ 4,0 miljoen), Laarveld (€ 9,7 miljoen), Landbouwbelang (€ 1,4 miljoen), Vrouwenhof (€ 1,2 miljoen), de overige bedrijventerreinen (€ 2,8 miljoen) en de overige woningbouwprojecten (€ 7 ton).

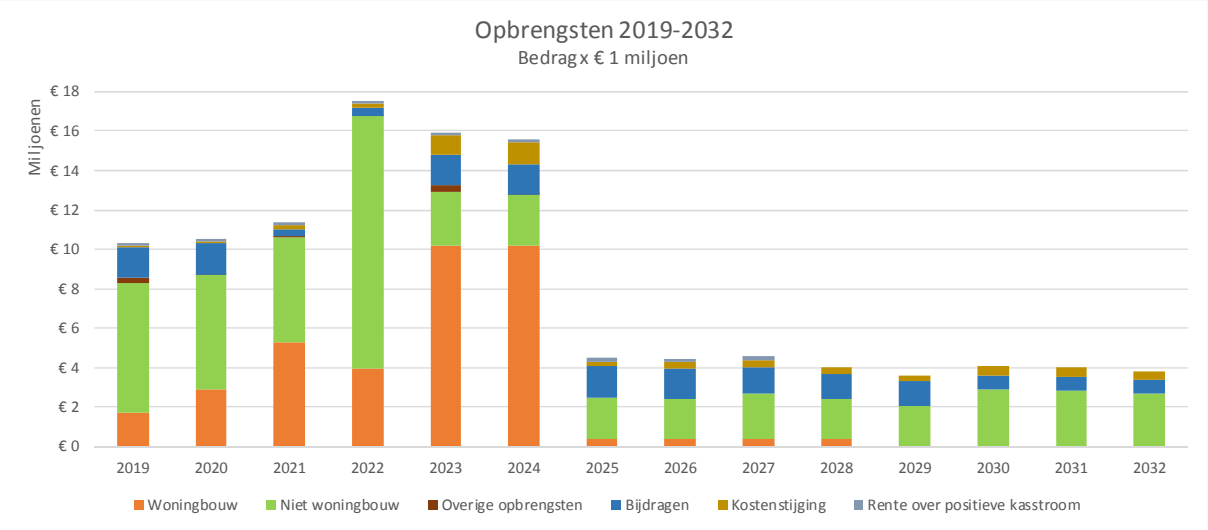
- De kosten van de fondsen bedragen € 1,3 miljoen. Dit bedroeg bij de jaarrekening 2017 nog € 1,9 miljoen, maar de geraamde afdrachten aan het Bassin en het Stationsplein zijn komen te vervallen. De resterende budgetten hebben betrekking op de fietsbrug over de Ringbaan en een bijdrage in de aanpassing van het profiel Suffolkweg. Daarnaast wordt onder deze post de planschade verantwoord.
- De overige kosten bedragen bijna € 2 ton en hebben vooral betrekking op specifieke kosten in Kampershoek 2.0.
- De kostenstijging betreft een totaal bedrag van € 5,8 miljoen en is gerelateerd aan de nog uit te voeren investeringen en het jaar waarin deze worden uitgevoerd. Als gevolg van de overspannen markt en de daaraan gerelateerde prijsstijgingen voor civieltechnische-werkzaamheden is dit met ca. € 1,8 miljoen gestegen t.o.v. de cijfers per 1-1-2018.
- De rentekosten (verminderd met de renteopbrengsten) bedragen per saldo € 6,7 miljoen, waarvan € 4,5 miljoen in Kampershoek 2.0 en € 2,9 miljoen in Laarveld. Daarnaast genereren de positieve exploitaties Uitbreiding de Kempen en Centrum Noord ook nog renteopbrengsten à € 7 ton.



Figuur 5.2 Specificatie investeringen 2019 – 2032

Opbrengsten:
De totaal nog te realiseren opbrengsten tot en met 2032 zijn geraamd op € 114,4 miljoen. De fasering van deze opbrengsten is in figuur 5.3 weergeven, waarbij tevens onderscheid is gemaakt tussen verschillende opbrengstensoorten. De belangrijkste opbrengsten worden hierna toegelicht:

- De nog te realiseren opbrengsten voor woningbouw bedragen € 35,8 miljoen. Hiervan heeft € 31,1 miljoen betrekking op Laarveld (door het in exploitatie nemen van Fase 4 is dit fors gestegen t.o.v. de grondexploitatie per 1-1-2018), € 2,5 miljoen op Beekpoort Noord, € 0,9 miljoen op Vrouwenhof en de rest op de overige woningbouwlocaties.
- De opbrengst uit de verkoop van bedrijventerreinen bedraagt € 54,8 miljoen, waarvan € 43,3 in Kampershoek 2.0, € 4,9 miljoen in de Kempen en € 6,6 miljoen in de overige bedrijventerreinen.
- De overige opbrengsten bedraagt € 3 ton en betreft vooral de verkoop van overige gronden, voornamelijk in Laarveld.
- De post bijdragen en subsidies bedraagt € 16,4 miljoen en heeft betrekking op de exploitatiebijdragen van ontwikkelende partijen binnen Kampershoek 2.0.
- De opbrengstenstijgingen bedragen € 5,5 miljoen en zijn gerelateerd aan de nog te ontvangen opbrengsten en het jaar waarin deze worden ontvangen.



Figuur 5.3 Specificatie opbrengsten 2019 - 2032

6 Risicomanagement, weerstandsvermogen en eindconclusie

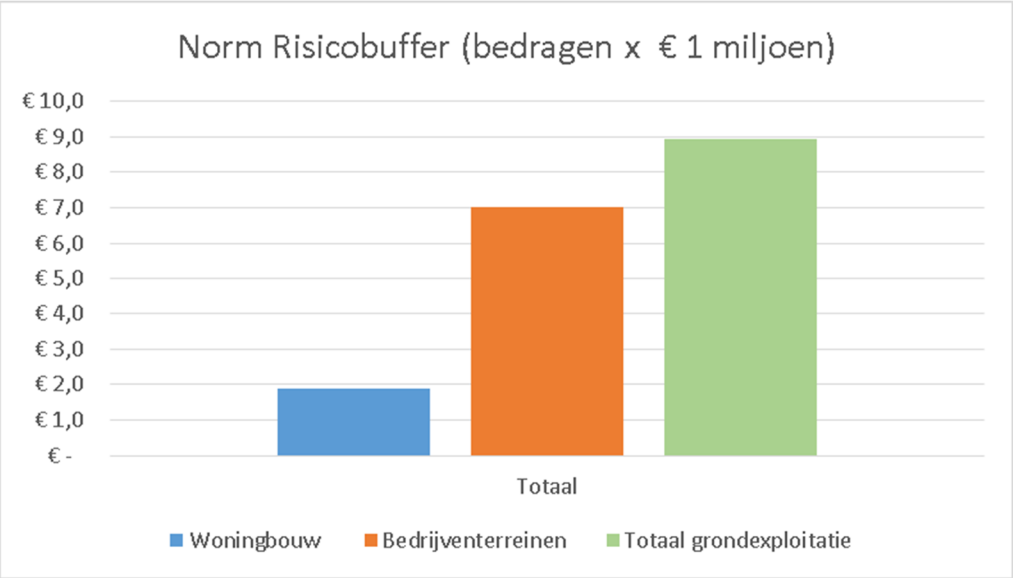
De gemeente Weert hanteert een uniforme aanpak voor het risicomanagement bij ruimtelijke projecten. Dit stelt projectleiders in staat om risicomanagement op een goede manier uit te voeren en directie en bestuur goed te informeren over de risico's binnen projecten. Hierdoor zijn de risico's binnen de grondexploitatie 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 Norm risicobuffer

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



Figuur 6.1 Berekening norm risicobuffer grondexploitatie

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 € 3,0 miljoen. Voor de bedrijventerreinen geldt een totaal risicobedrag van € 7,0 miljoen.
- Voor alle projecten geldt dat in de grondexploitaties niet langer een post onvoorzien is opgenomen. Hiervoor is nu een risicobedrag opgenomen van € 0,6 miljoen voor woningbouw en € 0,9 miljoen voor bedrijventerreinen; totaal € 1,5 miljoen.
- Bij de woningbouw doen de risico's zich vooral voor bij Laarveld fase 4. Voor deze fase is een normatieve grondexploitatie opgesteld. Het betreft met name nog enige onzekerheid rondom de investeringskosten van het bouw- en woonrijp maken en risico's over nog te verwerven gronden in dit gebied; totaal € 1,2 miljoen.
- Voor tegenvallers in kosten- en opbrengstenstijgingen wordt bij Laarveld gerekend met een risico van € 0,4 miljoen.
- Voor de bedrijventerreinen zitten de risico's vooral in Kampershoek 2.0. Verschuivingen in de uitgifteplanning leveren een risico van € 1,0 miljoen.

- Voor tegenvallers in kosten- en opbrengstenstijgingen wordt bij Kampershoek 2.0 gerekend met een risico van € 1,8 miljoen.
- Het risico van minder uitgeefbare grond als gevolg van aanleg van een grondwal bedraagt € 2,3 miljoen.
- Naast de risico's worden er bij de woningbouw ook kansen ingeschat ter waarde van € 1,1 miljoen. Dit is de kans dat in Laarveld fase 4 het aantal woningen toeneemt van 200 naar 300 en de kans dat de kosten voor de kraan bij Landbouwbelang lager uitvallen dan nu geraamd.
- De benodigde norm voor de risico's van de grondexploitatie betreft het saldo van de risico's en de kansen en bedraagt voor 2019 € 8,9 miljoen.

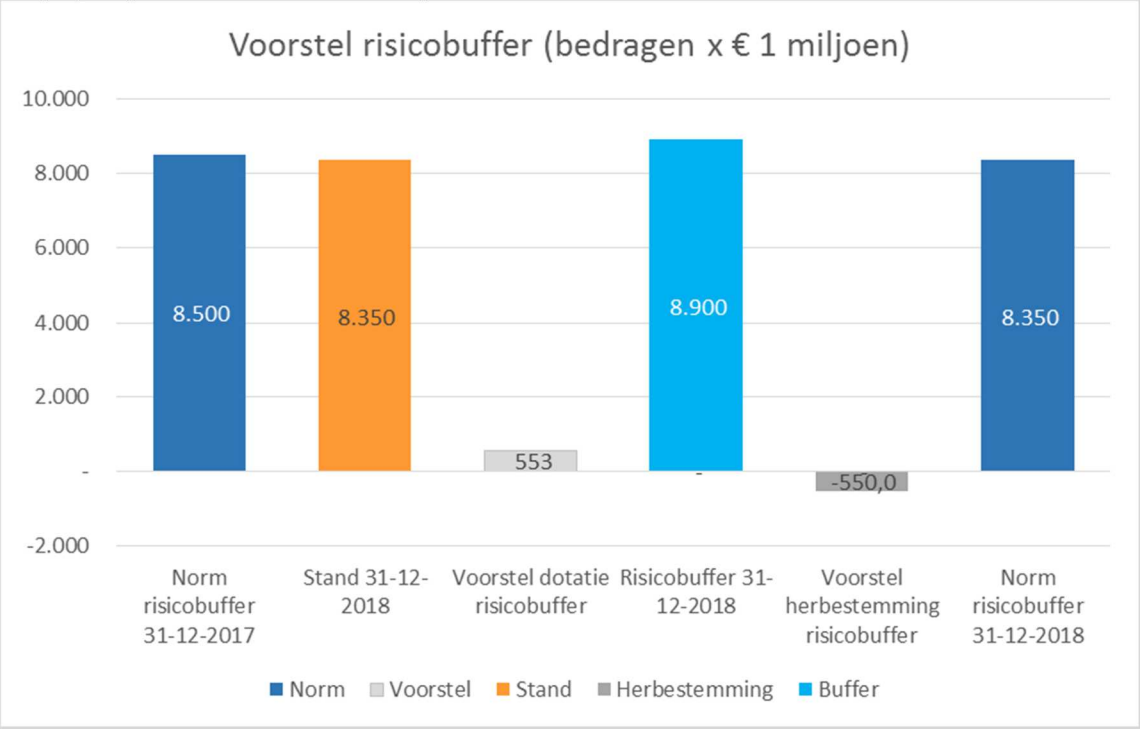
6.2 Toetsing risicoprofiel versus weerstandscapaciteit

Per 31 december 2017 bedraagt de norm voor de Risicobuffer bouwgrondexploitaties € 8,5 miljoen. Voorgesteld wordt de hoogte van de benodigde buffer te verhogen naar de nieuw berekende € 8,9 miljoen. In verband met een aanwending van € 0,15 miljoen in 2018 is de buffer per 31 december 2018 gevuld met € 8,35 miljoen. Om de nieuwe buffer te vullen tot € 8,9 miljoen is een storting nodig van € 0,55 miljoen. Bij de jaarrekening 2018 wordt voorgesteld om € 0,55 miljoen uit het resultaat van het grondbedrijf aan te wenden om de buffer aan te vullen tot € 8,9 miljoen.

Parkmanagement
Eén van de nieuwe BBV regels in 2016 was dat niet-grondexploitatie-eigen kosten niet meer mochten worden opgenomen in de grondexploitatie. Kosten zoals onvoorzien zijn hierdoor uit de grondexploitatie gehaald en nu opgenomen in de risicobuffer. Ook het budget voor parkmanagement voor Kampershoek 2.0 is toen overgegaan van de grondexploitatie naar de risicobuffer. Met de accountant is besproken om het budget voor Parkmanagement niet meer op te nemen in de risicobuffer, maar hiervoor een aparte bestemmingsreserve op te nemen. Bovenstaande figuur geeft de onttrekking van € 0,55 miljoen weer ten behoeve van de bestemmingsreserve Parkmanagement.

Door deze mutatie wordt de uiteindelijke risicobuffer (zonder Parkmanagement) € 8,35 miljoen.

In figuur 6.2 is de toevoeging en onttrekking aan de Risicobuffer bouwgrondexploitaties en de vergelijking met de norm in beeld gebracht.



Figuur 6.2 Voorstel risicobuffer grondexploitatie

6.3 Conclusie

- De boekwaarde van de grondexploitaties per 31 december 2018 bedraagt € 59,3 miljoen. Dit is minder dan de waarde per 31-12-2017 (€ 73,5 miljoen). Deze daling wordt vooral veroorzaakt door verkopen in Laarveld fase 2, Landbouwbelang en Centrum-Noord.
- In 2018 is voor € 1,3 mln. aan winst genomen op de positieve grondexploitaties.
- De exploitatieberekeningen van de grondexploitatie geven een tekort aan van € 15,8 miljoen op eindwaarde in 2032 (zie ook figuur 5.1).
- De verschillen met de berekening van het resultaat op eindwaarde bij de jaarrekening 2017 zijn vooral te herleiden tot een 'technische' aanpassing van het verwerken van de winstneming van 2017. Deze werd ten laste van het resultaat van de grondexploitatie geboekt. De boeking vindt nu rechtstreeks plaats op de balans; deze wijziging heeft geen invloed op het resultaat.
- Planinhoudelijk worden de verschillen vooral veroorzaakt door stijging van de grondprijzen en vervallen van enkele bijdragen die vanuit de grondexploitatie ten gunste van Bovenwijkse voorzieningen werden gebracht. Daartegenover stegen de (civieltechnische) kosten van met name Kampershoek 2.0.
- De nog te realiseren opbrengsten zijn € 43,5 miljoen hoger dan de nog te realiseren kosten. Hiermee is duidelijk dat de gerealiseerde boekwaarde voor een deel kan worden terugverdiend. Er moet nog circa € 70,9 miljoen (inclusief kostenstijging en rentelasten) geïnvesteerd worden om de geplande opbrengsten (€ 114,4 miljoen inclusief opbrengstenstijging en renteopbrengsten) te kunnen realiseren.
- Ten opzichte van de prognose Etil 2013 groeit Weert fors meer tot de top van het aantal huishoudens. Op basis van Etil 2013 is vanaf 2014 een groei van 708 huishoudens voorzien tot de top in 2027. Op basis van de prognose Etil 2017 is vanaf 2014 een groei van 1.775 huishoudens voorzien tot de top in 2030/2031. Inmiddels zijn door de herziening van bestemmingsplannen plannen voor 559 woningen vervallen. Door voornoemde factoren is het overschot in de planvoorraad nog relatief beperkt.
- De in de grondexploitatie opgenomen afzet in Kampershoek 2.0 is afgestemd op het marktonderzoek van december 2017. Voor de overige gemeentelijke grondexploitaties is de planning afgestemd op het advies van Saelmans Bedrijfsmakelaardij BV van maart 2018.
- Bij de woningbouw doen de risico's zich vooral voor bij Laarveld fase 4. Voor deze fase is een normatieve grondexploitatie opgesteld. Het betreft met name nog enige onzekerheid rondom de investeringskosten van het bouw- en woonrijp maken en risico's over nog te verwerven gronden in dit gebied; totaal € 1,2 miljoen.
- Voor de bedrijventerreinen hebben de risico's vooral betrekking op Kampershoek 2.0. Hiervoor geldt dat er veel geïnvesteerd is en dat het realiseren van de afzetprognose afhankelijk is van enkele grote transacties.
- Het resultaat op de grondexploitaties bedraagt voor 2018 € 1,2 miljoen. Na de voorgestelde aanvulling van de risicobuffer met € 0,55 miljoen, resteert in de jaarrekening 2018 een positief resultaat van € 0,65 miljoen ten gunste van de Algemene Dienst.

Bijlage 1: Grondexploitatieberekeningen (Niet openbaar)

Zie aparte niet-openbare bijlage.

Bijlage 2: Grondprijsbrief 2019

Zie aparte bijlage.