

Tussentijdse rapportage Bouwgrond in exploitatie 2021

1 Aanleiding

Jaarlijks worden conform de BBV-voorschriften de grondexploitaties geactualiseerd. Uitgebreide verslaglegging van de gekozen uitgangspunten en van de resultaten vindt plaats middels het Meerjarenperspectief Grondexploitaties en Vastgoed (hierna MPGJV). Gelet op de korte tijd tussen het vaststellen van de MPGJV en de start van de werkzaamheden voor de begroting, dienen de cijfers van de MPGJV doorgaans als input voor de begroting. Enige uitzondering hierop is als er zich tussentijds grote wijzigingen voordoen die aan de raad moeten voorgelegd. Gevolg van deze werkwijze is dat de grondexploitaties één maal per jaar worden herzien en pas in juli worden vastgesteld, terwijl de behoefte aanwezig is om ontwikkelingen in de grondexploitaties beter te kunnen volgen. Hiervoor is deze zogenaamde tussentijdse rapportage, voorheen MPG-light, in het leven geroepen. De tussentijdse rapportage heeft geen koppeling met Vastgoed. Aan de hand van de boekwaardes over de eerste helft van 2021 is beoordeeld of de werkelijkheid in de pas loopt met de verwachtingen vanuit de betreffende jaarschijf 2021. Met deze tussentijdse rapportage is het de bedoeling om aan te sluiten op de voortgangsrapportage projecten. Er heeft geen expliciete doorrekening van de grondexploitaties plaatsgevonden, dat vindt plaats met het MPGJV 2021-2022.

1.1 Doel tussentijdse financiële analyse

Het doel van deze tussentijdse rapportage is om een doorkijk te geven van de voortgang van de grondexploitaties jaarschijf 2021. Er vindt geen administratieve verwerking plaats van de financiële effecten. Dat gebeurt bij de actualisatie van de grondexploitaties in het kader van de jaarrekening 2021 in het voorjaar van 2022.

1.2 Tussentijdse financiële analyse 2021

Bij de tussentijdse financiële analyse per 30-6-2021 is de stand van zaken opgemaakt van de gerealiseerde investeringen en opbrengsten. In gesprekken met de projectleiders is getoetst of de financiële voortgang in de pas loopt met de eerder gestelde verwachtingen uit het MPGJV 2020 - 2021.

1.3 Voortgang van de grondexploitaties

Conform richtlijnen van de BBV moeten (toekomstige) tekorten op grondexploitaties met een voorziening worden afgedekt. Het tekort op de negatieve grondexploitaties per 1-1-2021 is in het MPGJV 2020 - 2021 aangegeven.

Bij deze tussentijdse rapportage vindt geen actualisatie plaats van de grondexploitaties en de te treffen voorzieningen. In deze tussentijdse rapportage zal eerst in hoofdstuk 2 per project worden aangegeven wat de stand van zaken is op basis van de kennis per 30-6-2021. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 aangegeven wat de verwachtingen zijn voor de tweede helft van 2021.

2 Stand van zaken per project per 30-6-2021

Met het bepalen van de stand van zaken per project is in de administratie de stand per 30 juni vastgezet om de voortgang van het 1^{ste} half jaar vast te stellen.

Er is ook met de projectleiders van de grondexploitaties gesproken over de stand en de voortgang van de projecten. Op basis van de verkregen gegevens is het mogelijk om de voortgang te beschrijven.

Met de verkregen inzichten van het eerst half jaar 2021 is in totaal over alle grondexploitaties een tussenstand opgemaakt wat resulteert in een voorlopig voordelig saldo.

In 2.1 wordt een korte toelichting per project gegeven.

2.1 Toelichting per project

Laarveld

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 een ontwikkelaar. De voortgang is als volgt:

- Verkoop van kavels in fase 3 is gestart in februari 2021. In deze fase wordt uitgegaan van de realisatie van 152 woningen;
- Herijking van de investeringen fase 1, 2 en 3 laat een lichte verhoging van de investeringen zien;
- Fase 4 heeft een nieuw ontwerp, dat nog doorgerekend moet worden. Wel is de verwachting dat er meer uitgeefbaar terrein wordt gerealiseerd dan normatief bepaald;
- Een herziening van de plankostenberekening zal met het MPG 2021 – 2022 plaatsvinden, met als consequentie eventuele wijziging in de hoogte van de plankosten.

Vrouwenhof

Vrouwenhof is gelegen aan de oostkant van Weert en grenst aan de wijk Leuken. Het plan is afgerond. De voortgang is als volgt:

- De laatste kavel bleek slecht verkoopbaar en heeft als gevolg een lagere opbrengst gerealiseerd;
- Bij afsluiting worden de gronden die in erfpacht zijn uitgegeven middels een balansverschuiving overgedragen aan vastgoed.
- Met het MPG 2021 - 2022 zal Vrouwenhof worden afgesloten, een vrijval van investering is daarmee gemoeid.

Sportstraat Nur Holz

Er zijn 16 levensloopbestendige houten woningen gerealiseerd aan de Sportstraat in de wijk Leuken door Wonen Limburg. Het betreft woningen in de huursector waar met name in de wijk Leuken duidelijk behoefte aan is. Het betreft zeer duurzame houten woningen. De voortgang is als volgt:

- Er is extra drainage aangelegd;
- Aanleg van het openbaar gebied zal worden uitgevoerd binnen het naastgelegen plan Sportstraat, de budgetten hiervoor worden naar dit plan overgedragen;
- Nur Holz wordt conform met het MPG 2021 – 2022 afgesloten.

Sportstraat 6 levensloopwoningen

Dit is een inbreidingslocatie van 6 levensloopbestendige woningen naast de 'Nur Holz' locatie. Voor de woningbouw is een prijsvraag gehouden, met als beoordelingscriteria o.a. de esthetische aansluiting op de 'Nur Holz' woningen en het financiële bod. De voortgang is als volgt:

- De opbrengst valt als gevolg van de uitvraag hoger uit;
- De investeringen vallen hoger uit, deels omdat een gedeelte van de aanleg uit het plan Nur Holz wordt overgenomen;
- Verwachting is dat in totaal de investeringen hoger uitvallen, deze worden gedekt door het overgehevelde budget uit Nur Holz en een hogere verkoopopbrengst;
- Een herziening van de plankostenberekening zal met het MPG 2021 – 2022 plaatsvinden, met als consequentie eventuele wijziging van de hoogte van de plankosten.

Landbouwbelang (Werthaboulevard)

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

Voor de ontwikkeling is er een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Bouwbedrijven. De gemeente heeft haar gronden ingebracht in het project en vervult een faciliterende rol bij de planontwikkeling. De voortgang is als volgt:

- Contract betalingen zijn uitgesteld als gevolg van vertraging in de werkzaamheden;
- Oplevering kunstwerk is 1^{ste} kwartaal 2022, 1 jaar later;
- Een herziening van de plankostenberekening zal met het MPG 2021 – 2022 plaatsvinden met als consequentie eventuele wijziging van de hoogte van de plankosten.

Beekpoort Noord

Het deelproject Beekpoort Noord is een attractief ontwikkeld Waterfront met een goede woon- en verblijfskwaliteit.

Voor de ontwikkeling is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met de ontwikkelaar en Wonen Limburg voor de hofjeswoningen.

De gemeente brengt haar gronden in en vervult een faciliterende rol bij de planontwikkeling. De voortgang is als volgt:

- De contractuele afwikkeling met de ontwikkelaar verloopt volgens plan;
- De aanbesteding van de Suffolkweg valt hoger uit dan in de grondexploitatie is opgenomen. In de risicoreservering is rekening gehouden met deze tegenvaller;
- Een herziening van de plankostenberekening zal met het MPG 2021 – 2022 plaatsvinden, met als consequentie eventuele wijziging van de hoogte van de plankosten.

Baetenhof/ Tungeler Dorpsstraat

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

- Investerings bouwrijp maken zijn naar voren getrokken en komen voor dit jaar iets hoger uit.

Kapelheuvelstraat

Het woningbouwplan Kapelheuvelstraat is een bouwplan van 12 woningen, één zelfbouwkavel en 11 projectbouwoningen, waarvan acht levensloopbestendige- en drie starterswoningen. Het plan ligt aan de zuidkant van Swartbroek. De voortgang is als volgt:

- Opbrengsten komen sneller dan gedacht binnen, indexering is daarop aangepast;
- Investerings zijn gestart en conform raming.

Centrum Noord

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 uitgifbare kavels van in totaal 1,2 ha. De woon-werkkavels zijn zelfs geheel uitverkocht. De voortgang is als volgt:

- Fasering van uitgifte is verkort en prijsstijging is meegenomen. Alleen huuropbrengsten zijn opgenomen, opbrengst Schepenlaan wordt in loop van 2^{de} jaar verwacht;
- Investerings worden dit jaar niet verwacht.

Uitbreiding de Kempen

Het plan De Kempen betreft de uitbreiding van bedrijventerrein De Kempen in Weert met circa 25 ha. bruto terrein. De voortgang is als volgt:

- Opbrengst van de kavel UdK3 wordt dit jaar verwacht, kavel UdK1 blijft in optie;
- Geen investeringen verwacht, meeste investeringen schuiven een jaar door.

Kanaalzone

Het plan Kanaalzone I betreft de herstructurering en her-invulling van het oudste bedrijventerrein van Weert. De voortgang is als volgt:

- Er zijn kavels in optie, hier is de indexatie op aangepast. Investerings worden dit jaar niet verwacht.

Leuken Noord

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 uitgifbaar terrein. De voortgang is als volgt:

- De grondexploitatie heeft een voordeel omdat 1 perceel meer uitgifbaar oppervlak blijkt te hebben dan was aangenomen. Dit is positief hersteld.

Kampershoek 2.0

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 uitgifbaar terrein. Op dit moment is hiervan ruim 35,5 ha. uitgegeven.

Omdat er buiten de gemeente nog andere grondeigenaren in het gebied actief zijn, is een exploitatieplan vastgesteld. In het exploitatieplan is de financiële bijdrage geregeld die de grondeigenaren aan de gemeente dienen te vergoeden om tot ontwikkeling te kunnen komen. De voortgang is als volgt:

- Aangepaste profielen en geactualiseerde civieltechnische raming laten een lager investeringsniveau zien.

2.2 Samenvatting op hoofdlijnen

- Laarveld:** Herijking van de investeringen fase 1, 2 en 3 laat een lichte verhoging van de investeringen zien. Fase 4 heeft een nieuw ontwerp, dat nog doorgerekend moet worden. Wel is de verwachting dat er meer uitgeefbaar wordt gerealiseerd dan normatief bepaald. Tot slot vindt een herziening plaats van de plankostenberekening, die consequenties kunnen hebben op de hoogte van de plankosten.
- Overige woningbouw:** Totaal gezien lopen de resultaten in de pas. Waar Beekpoort Noord een negatieve invloed heeft wordt vooral door de Sportstraat dat effect opgeheven.
- Kampershoek 2.0:** Het resultaat Kampershoek 2.0 verbetert met name door het actualiseren en het bijstellen van de civieltechnische raming.
- Overige bedrijventerreinen:** Totaal bekeken lopen de grondexploitaties in de pas. Alleen Leuken Noord verbetert omdat er meer uitgeefbaar oppervlak gerealiseerd gaat worden.
- Afsluitingen:** Vrouwenhof zal afgesloten worden met naar verwachting een sluitend resultaat. Sportstraat Nur Holz wordt ook afgesloten met naar verwachting een licht positief resultaat.
- Algemeen:** voor een aantal projecten zal een herziening van de plankostenberekening plaatsvinden, dit kan extra budget noodzakelijk maken.

3 Verwachtingen 2de helft van 2021

Naar verwachting zullen als gevolg van de marktontwikkelingen de grondprijzen verder stijgen, dat zal vooral tot uitdrukking komen bij de herziening van de grondexploitaties bij het MPG 2021-2022. Met name bij Kampershoek 2.0 en Laarveld fase 4 zal dit het grootste effect hebben. In december 2021 neemt de raad een besluit over de nieuwe grondprijzen voor 2022.

- Grondprijsbrief 2022:** Als de raad instemt met de grondprijsbrief 2022, dan hebben de nieuwe grondprijzen een positief effect van 2,4 miljoen op de grondexploitaties.
- Risicobuffer:** Tegenhanger van het positieve effect van de grondprijsbrief 2022 is een verhoging van de gewenste risicobuffer. In de huidige markt is onzeker of en wanneer er weer een grondprijzdaling zal optreden. Om een eventuele daling op te kunnen vangen is een risicobuffer gewenst. Bij de jaarrekening 2021 wordt een nieuw voorstel gedaan ten aanzien van de risicobuffer.
- Plankosten:** Gewerkt wordt aan een uniforme manier van plankostenraming. Het onderzoek naar de werkwijze van het opstellen van de ramingen zal in het voorjaar van 2022 worden afgerond. Dit kan betekenen dat voor enkele grondexploitaties de budgetten nader bezien moeten worden.
- Verwachting:** Rekening houdend met genoemde effecten van de grondprijsbrief, risicobuffer, plankosten en de ontwikkelingen in de bouwplannen, Laarveld 4, wordt voor het tweede halfjaar van 2021 ook een positief resultaat verwacht. Bij de jaarrekening 2021 wordt verslag gedaan over het gehele jaar 2021.

4 Conclusie

De tussentijdse rapportage van de grondexploitaties levert het beeld op dat grondexploitaties van de woningbouwlocaties een licht negatief resultaat hebben. Echter de verwachting is dat met het MPG 2021 – 2022 er meer duidelijkheid zal zijn over de verdere ontwikkelingen, waarbij totaal

gezien een verbetering van de grondexploitaties woningbouw verwacht wordt. Deze verbetering wordt met name verwacht uit de planontwikkeling Laarveld fase 4. Vooral de verwachte ontwikkelingen in Laarveld hebben een gunstig effect op de verliesvoorziening.

De grondexploitaties bedrijven leveren een positieve verwachting op. Dat wordt veroorzaakt door meer uitgeefbaar terrein in Leuken Noord en lagere investeringen in Kampershoek 2.0. Met name het verwachte resultaat van Kampershoek 2.0 heeft een gunstige impact op de verliesvoorziening.