

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Nikkl van der Plas n.vander.plas@weert.nl, 0495-575372	DJ-2911213 Zaaknummer:
Portefeuillehouder	: J.W.H. (Hans) Fuchs	2911200 Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2024-2025.

Voorstel

1. Voor de periode van 15 jaar geheimhouding, ingevolge artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid (Woo), op te leggen omtrent bijgaande niet-openbare 'bijlage 1: grondexploitatieberekeningen 2024' gelet op aspecten die de financiële positie van de gemeente raken.

Aan de raad voor te stellen:

1. De uitgangspunten voor de grondexploitatieberekeningen 2024-2025 vast te stellen.
2. De grondexploitatieberekeningen 2024 (bijlage 1) en de daaruit voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.
3. Het onderdeel grondexploitaties van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2024-2025 vast te stellen.

Inleiding

Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed (MPGV) 2024-2025 bestaat uit twee onderdelen. In het onderdeel Grondexploitaties (hierna te noemen MPG) wordt u inzicht gegeven in de programmering in de ruimtelijke ontwikkelingsprojecten en de financiële vertaling daarvan in de gemeentelijke grondexploitaties. Ontwikkelingen en risico's worden gesignaleerd; wanneer deze daadwerkelijk aanleiding zijn voor bestuurlijk handelen, worden deze afzonderlijk ter besluitvorming voorgelegd. Het MPGV kan worden gezien als een uitgebreide toelichting op de paragraaf grondbeleid en vastgoed in de jaarrekening 2024. Daarnaast geeft het MPG een vooruitblik op de in de grondexploitaties geplande investeringen en opbrengsten in de toekomst.

In het onderdeel Vastgoed (hierna te noemen MPV) wordt over het jaar 2024 de ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille toegelicht. Voor de financiële analyse wordt verwezen naar de jaarrekening 2024.

Doel(en)

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

Het doel van het MPV is een doorkijk te geven in de ontwikkelingen rondom de gemeentelijke vastgoedportefeuille 2024-2025.

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord ☐ Niet akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder ☐ Gewijzigde versie
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.: 27-05-2025 Nummer: 16

De secretaris,

Resultaten

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

Activiteiten

Door het voeren van actieve grondexploitaties heeft de gemeente invloed op de realisatie van woningen en bedrijventerreinen.

Argumenten

1. Het opleggen van geheimhouding is gerechtvaardigd gelet op aspecten die de financiële positie van de gemeente raken.

Het openbaar maken van de financiële gegevens van de grondexploitatieberekeningen schaadt de onderhandelingspositie van de gemeente bij verwervingen van gronden en ondermijnt de openbare aanbesteding, vrij van financiële voorkennis, van het bouw- en woonrijp maken van de gronden binnen de te ontwikkelen plangebieden.

De uitzondering op het openbaar maken van deze informatie is opgenomen in artikel 5.1 lid 2 sub b Woo: het openbaar maken van informatie blijft achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente. Gelet op de lange doorlooptijd van de gemeentelijke grondexploitaties bedraagt de geheimhoudingstermijn 15 jaar.

2. Voldoen aan het budgetrecht van de raad

De uitgangspunten en parameters vormen de basis van de nieuwe grondexploitatieberekeningen. Een totaaloverzicht van de parameters is terug te vinden in hoofdstuk 2 paragraaf 4 van het MPG. Onderstaand een samenvatting van de parameters welke ter vaststelling aan u worden voorgelegd.

UITGANGSPUNTEN EXPLOITATIEBEREKENINGEN	
Parameters	
Rente	1,14%
Disconteringsvoet	2,00%
Kostenstijging 2025	4,50%
Kostenstijging 2026	3,50%
Kostenstijging 2027	3,00%
Kostenstijging 2028 en verder (per jaar)	2,00%
Opbrengststijging woningbouw 2025 t/m 2034 (per jaar)	1,00%
Opbrengststijging woningbouw 2035 en verder (per jaar)	0,00%
Opbrengststijging bedrijven 2025	0,00%
Opbrengststijging bedrijven 2026 t/m 2034 (per jaar)	1,00%
Opbrengststijging bedrijven 2035 en verder (per jaar)	0,00%
Opbrengststijging Kampershoek 2.0 2025 t/m 2034 (per jaar)	1,00%
Opbrengststijging Kampershoek 2.0 2035 en verder (per jaar)	0,00%
Opbrengststijging Kampershoek 2.0 grootschalige kavels 2025	1,00%
Opbrengststijging Kampershoek 2.0 grootschalige kavels 2026 t/m 2034 (per jaar)	2,00%
Opbrengststijging Kampershoek 2.0 grootschalige kavels 2035 en verder (per jaar)	0,00%
Overige uitgangspunten	
Prijzen kavels woningbouw	Grondprijsbrief 2025
Prijzen kavels bedrijventerreinen	Grondprijsbrief 2025

3. Voldoen aan het Besluit Begroting en verantwoording

Jaarlijks vindt er een bijstelling van de grondexploitatieberekeningen plaats. Volgens de BBV-richtlijnen is er voor deze berekeningen goedkeuring nodig van de raad.

4. Voldoen aan de wens om inzicht te hebben in het totaal gemeentelijk bezit

Het onderdeel grondexploitaties van het MPGVB dient vastgesteld te worden.

Voor een compleet inzicht in het totaal aan bezittingen van grond en vastgoed van de gemeente Weert wordt er ook doorkijk gegeven in de ontwikkelingen rondom de gemeentelijke vastgoedportefeuille 2024-2025. Hoewel het geen verplicht onderdeel is voor het MPGVB biedt dit vastgoeddeel, naast de financiële analyse in de jaarrekening 2024, een overzicht van lopende ontwikkelingen.

Kanttelingen en risico's

1. Grondontwikkeling is risicovol

De uitkomsten van de grondexploitatieberekeningen worden bepaald door gerealiseerde investeringen en opbrengsten en (onderbouwde) aannames ten aanzien van toekomstige opbrengsten en investeringen. Grondontwikkeling brengt risico's met zich mee: middels risicomanagement en scenarioberekeningen met betrekking tot eventuele gunstige en ongunstige niet voorzienbare omstandigheden in de grondexploitaties, is een risicobuffer bepaald die eventuele tegenvallers moet opvangen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Grondexploitatie

De totale eindwaarde van de grondexploitaties is per 31 december 2024 € 2,8 miljoen negatief. Dit is een aanzienlijke verbetering ten opzichte van 2023.

Deze verbetering is met name het gevolg van een stijging van de verwachte opbrengsten uit grondverkoop. Deze verbetering heeft ook als gevolg dat de voorziening verliesgevende grondexploitaties is afgenomen.

Risicobuffer

De stand van de risicobuffer per 31 december 2023 betrof € 7,1 miljoen. Door actualisatie van de risico's wordt er voorgesteld om € 1,6 miljoen toe te voegen aan de risicobuffer bouwgrondexploitaties. De voorgestelde risicobuffer voor 2024 is € 8,7 miljoen. Hiervan ligt het risico voor € 4,4 miljoen bij de woningbouw en voor € 4,3 miljoen bij de bedrijventerreinen. Bij de woningbouw betreft het voornamelijk risico's bij Laarveld fase 4 ten aanzien van de opbrengstverwachting. Daarnaast wordt er rekening gehouden met aanvullende civiele werkzaamheden en extra onvoorzienbare kosten.

Bij de bedrijventerreinen liggen de risico's vooral bij Kampershoeke 2.0. Hierbij wordt rekening gehouden met tegenvallende grondverkoop en exploitatiebijdragen.

Resultaat 2024

De vrijval van de voorziening verliesgevende grondexploitaties van € 3,4 miljoen en een winstneming van € 0,4 miljoen komen ten gunste van het rekeningresultaat 2024. Met de voorgestelde dotatie van € 1,6 miljoen aan de risicobuffer bouwgrondexploitaties bedraagt het resultaat van de grondexploitaties afgerond € 2,1 miljoen.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Selma van Mensvoort (afdelingshoofd R&E), Tonio Vervoordeldonk (teamleider vastgoed), Orte Hermus (senior planeconoom), Fred van Vliet (planeconoom), Nikki van der Plas (planeconoom), Martijn Smolenaers (assetmanager), Joep van Rooij (asset

manager), Dennis Stultiens (bouwkundig medewerker), Roel Hardij (bouwkundig adviseur), Frank van Oudenaarde (projectleider verduurzaming), Jeroen Veraa (beleidsadviseur wonen), Mathieu Dolders (senior adviseur bedrijventerreinen), Pierre Heuts (senior beleidsadviseur economie), Ken Diederling (beleidsadviseur), Bram Sentjens (beleidsadviseur), Lisanne Kegel (beleidsadviseur monumenten).

F&C: Natascha Vergoosen (financieel consultant) en Mia Aerdt (beleidsadviseur financiën).

Projecten: Paul Verhappen (senior projectmanager), Lisette Thijssen (projectmanager), Roeland Kolkmeijer (projectmanager), Theo Huijbers (projectmanager), Gaby Jansen (projectleider), Inge Bussum (projectleider), Peter Verdonschot (projectleider), Eric Sprangers, (projectleider).

Extern:

Niet van toepassing.

Participatie

Voor het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed op zichzelf is participatie niet van toepassing. Wel is er sprake van participatie in de diverse projecten in de portefeuille.

Communicatie

Niet van toepassing.

Planning

Het MPGCV wordt op 3 juli 2025 aan de gemeenteraad voorgelegd ter besluitvorming.

Evaluatie

Evaluatie van de grondexploitaties vindt jaarlijks plaats met het vaststellen van het MPGCV.

Bijlage(n)

Openbaar:

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2024-2025, exclusief bijlage 1 Grondexploitatieberekeningen 2024.

Bijlage 2 bij MPGCV 2024-2025: Toelichting ontwikkelingen woningmarkt.

Bijlage 3 bij MPGCV 2024-2025: Grondprijnsbrief 2025.

Bijlage 4 bij MPGCV 2024-2025: Q&A MPG 2024-2025.

Bijlage 5 bij MPGCV 2024-2025: Toelichting rekenmethodieken.

Niet openbaar:

Bijlage 1 uit MPGCV 2024-2025: Grondexploitatieberekeningen 2024.