

Afdeling	: R&E - Algemeen	Raadsvoorstel:
Naam opsteller voorstel	: Nikkl van der Plas (0495-575372)	DJ-2911217
Portefeuillehouder	: J.W.H. (Hans) Fuchs	Zaaknummer:
		2911200
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed 2024-2025.

Voorstel

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.

Relatie tot de strategische visie

Het MPG heeft voor de woningbouw raakvlakken met de waarde "Goed wonen voor elke doelgroep" en voor de bedrijfskavels met de waarde "Duurzaam en innovatief ondernemen".

Effect

De gemeente beoogt een actieve sturing op deze kernwaarden met de eigen uitgifte van zowel woning- als bedrijfskavels.

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.

Om te voldoen aan toezegging 94455 d.d. 18-12-2024 is dit jaar bijlage 5 toegevoegd, waarin de taxatiemethodieken nader worden toegelicht.

Argumenten

1.1 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

1.2 Voldoen aan het Besluit Begroting en verantwoording

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

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

Het onderdeel grondexploitaties van het MPG 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 MPG dient 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 voorziene omstandigheden in de grondexploitaties, is een risicobuffer bepaald die eventuele tegenvallers moet opvangen.

Financiële 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 onvoorziene kosten.

Bij de bedrijventerreinen liggen de risico's vooral bij Kampershoek 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.

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

Niet van toepassing.

Evaluatie

Evaluatie van de grondexploitaties vindt jaarlijks plaats met het vaststellen van het MPG.V.

Bijlage(n)

Openbaar:

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

Bijlage 2 bij MPG.V 2024-2025: Toelichting ontwikkelingen woningmarkt.

Bijlage 3 bij MPG.V 2024-2025: Grondprijnsbrief 2025.

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

Bijlage 5 bij MPG.V 2024-2025: Toelichting taxatiemethodieken.

Niet openbaar:

Bijlage 1 uit MPG.V 2024-2025: Grondexploitatieberekeningen 2024.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
 A.M.A. Vrijenhoek	 mr. R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-2911217

Advies raadscommissie

Dit wordt gevuld door de griffie na de behandeling in de raadscommissie.

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 mei 2025.

besluit:

1. ... <hier de beslisapunten van het raadsvoorstel invullen>

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 juli 2025.

De griffier,	De voorzitter,
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken

