



Meerjarenperspectief **Grondexploitatie en Vastgoed 2024-2025**

Inhoud

Deel 1	MEERJAREN PERSPECTIEF GRONDEXPLOITATIES 2024-2025 (MPG)	
	MANAGEMENTSAMENVATTING	1
1.	INLEIDING	7
1.1	Status van het MPG	8
1.2	Leeswijzer	8
2.	UITGANGSPUNTEN GRONDEXPLOITATIES	11
2.1	Grondbeleid in relatie tot het realiseren van bestuurlijke doelen	11
2.2	Grondprijnsbeleid – Grondprijnsbrief 2025	13
2.3	Rente	15
2.4	Uitgangspunten en parameters	15
2.5	Verslagleggingsregels BBV en invoering Vennootschapsbelasting (VPB)	18
3.	PROGRAMMA EN PLANNING: WONEN KANTOREN EN BEDRIJVENTERREINEN	21
3.1	Wonen	21
3.1.1	Algemene beleidsontwikkelingen	21
3.1.2	Prognoses	23
3.1.3	Planvoorraad 2025	25
3.2	Kantoren en bedrijven	28
3.2.1	Beleidsdoelstellingen bedrijventerreinen (Omgevingsvisie)	28
3.2.2	Realisatie en behoefteprognoses bedrijventerreinen	28
3.2.3	Programma en planning bedrijventerreinen	29
3.2.4	Kantoren	29
3.2.5	Conclusies: kansen en risico's in de programmering bedrijventerreinen	29
4.	PROJECTEN	31
4.1	Laarveld	32
4.2	Beekpoort-Noord	34
4.3	Zevensprong	35
4.4	J.W. Frisolaan	36
4.5	Achtkantmolen & Poortershof (locatie 5 en 6)	37
4.7	Centrum Noord	38
4.8	Uitbreiding De Kempen	39
4.9	Kanaalzone I	40
4.10	Kampershoek 2.0	41
4.11	Leuken-Noord	42
5.	RESULTAAT, MEERJARENPROGNOSE, OPBRENGSTEN EN INVESTERINGEN	45
5.1	Financiële analyse	45
5.2	Boekwaarde	51
5.3	Financiële analyse van de meerjarenprognose	52
5.4	Toekomstige investeringen en opbrengsten	53
6.	RISICOMANAGEMENT, WEERSTANDSVERMOGEN EN EINDCONCLUSIE	57
6.1	Risicobuffer	58
6.2	Toetsing risicoprofiel versus weerstandscapaciteit	59

Bijlage 1: Grondexploitatieberekeningen 2024 (niet openbaar)*	
Bijlage 2: Toelichting ontwikkelingen woningmarkt	60
Bijlage 3: Grondprijsbrief 2025*	

Deel 2 MEERJAREN PERSPECTIEF VASTGOED 2024-2025 (MPV)	
INLEIDING	68
1. DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	72
1.1 Duurzaamheid	72
1.2 Ontwikkelingen Circulair/Biobased Bouwen	73
1.3 Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP)	73
1.4 Duurzaam Meerjaren Investeringsplan (DMJIP)	73
1.5 Vastgoed- en Grondbeleid	74
1.6 Oneigenlijk grondgebruik	75
2. STRATEGISCHE PROJECTEN	78
2.1 Beekstraatkwartier	78
2.2 Poort van Limburg	78
2.3 MFA Weert-Zuid	79
2.4 Open Park Weert	79
2.5 Dr. Schaepmanstraat/Dr. Kuiperstraat & Bawloeëds	80
2.6 IKC Boshoven	81
2.7 Beej Bertje	81
2.8 Don Bosco	81
2.9 Zwembad De IJzeren Man	82
2.10 Gebiedsvisie Keent & Moesel	82
3. INDICATOREN VASTGOEDPORTEFEUILLE	84
3.1 Doel en omvang van de vastgoedobjecten	85
3.2 De kwaliteit van de gebouwen	86
3.2.1 De kwaliteit van de deelportefeuille cultuur	87
3.2.2 De kwaliteit van de deelportefeuille Sport	87
3.2.3 De kwaliteit van de deelportefeuille Welzijn	87
3.2.4 De kwaliteit van de deelportefeuille Publieksbeeldbepalend	88
3.2.5 De kwaliteit van de deelportefeuille Bedrijfsondersteunend	88
3.3 Onderhoud	88
3.4 Vastgoedregistratiesysteem	89
Vastgoedportefeuille	90

* Bijlage is niet in dit document opgenomen.



Meerjaren **Perspectief** **Grondexploitatie** 2024-2025







Managementsamenvatting

In het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties en Vastgoed (MPGV) 2024-2025 deel Grondexploitaties (hierna te noemen MPG), zijn de belangrijkste ontwikkelingen in beeld gebracht met betrekking tot de kosten en opbrengsten in de gemeentelijke grondexploitaties.

Het jaar 2024 wordt afgesloten met een positief resultaat van € 2,1 miljoen op de grondexploitaties.

De boekwaarde van de grondexploitaties per 31 december 2024 bedraagt € 34,2 miljoen. Dit is € 4,5 miljoen hoger dan de boekwaarde van € 29,6 miljoen per 31 december 2023. De stijging van de boekwaarde wordt veroorzaakt doordat in 2024 de gerealiseerde investeringen met € 6,9 miljoen hoger zijn dan de gerealiseerde opbrengsten met € 2,4 miljoen.

De nog te realiseren opbrengsten zijn € 31,4 miljoen hoger dan de nog te realiseren kosten. Hiermee is duidelijk dat de gerealiseerde boekwaarde voor een groot deel kan worden terugverdiend. Er moet nog circa € 46,6 miljoen (inclusief kostenstijging en rentelasten) geïnvesteerd worden om de geplande opbrengsten van € 78,0 miljoen (inclusief opbrengstenstijging en renteopbrengsten) te kunnen realiseren. In onderstaande tabel zijn de nog te realiseren investeringen gerubriceerd weergegeven.

Soort investering	Bedragen in miljoenen
Grondverwerving	€ 1,6
Sloop en sanering	€ 1,5
Bouw- en woonrijpmaken	€ 25,3
Plankosten en voorbereiding, directie en toezicht	€ 9,8
Verkoop en beheer	€ 2,5
Overige investeringen	€ 0,4
Kostenstijging	€ 3,6
Negatieve rente	€ 1,9
Totaal	€ 46,6

Het grootste gedeelte van de investeringen wordt gerealiseerd in grondexploitaties Laarveld en Kampershoek. Dit zijn bijvoorbeeld de kosten voor het bouw- en woonrijp maken € 20,7 miljoen, plankosten en voorbereiding, directie en toezicht € 7,7 miljoen en verkoop en beheer € 2,3 miljoen. Andere grote investeringen vinden plaats binnen grondexploitatie Uitbreiding de Kempen voor plankosten, het woonrijp maken en het begeleiden van deze civiele werkzaamheden € 3,8 miljoen.

Soort opbrengst	Bedragen in miljoenen	
Woningbouw	€	42,1
Niet-woningbouw	€	20,7
Overige opbrengsten	€	13,0
Opbrengstenstijging	€	1,6
Positieve rente	€	0,6
Totaal	€	78,0

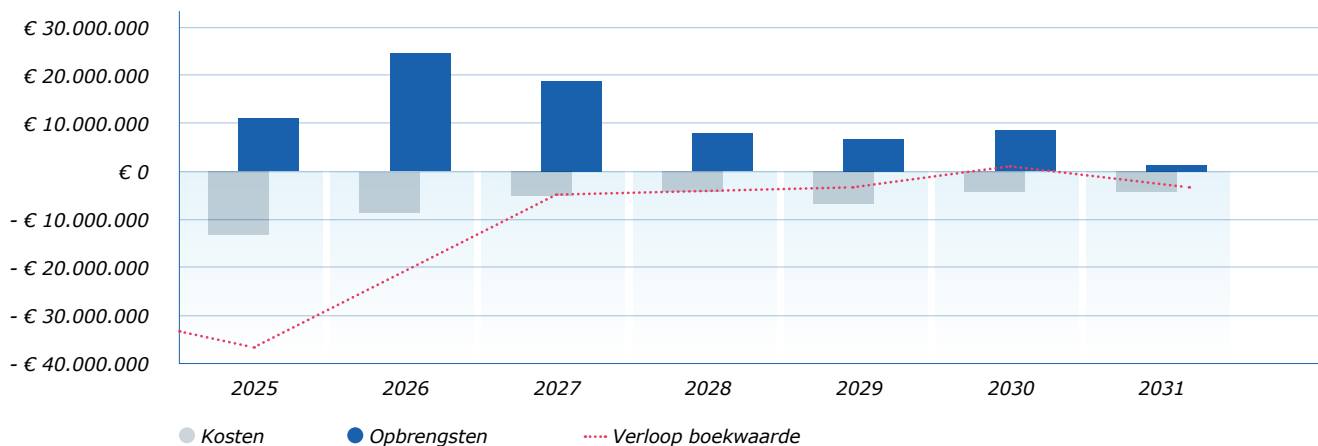
Ook bij de opbrengsten vindt het grootste gedeelte plaats binnen grondexploitaties Laarveld en Kampershoek. Voor woningbouw € 38,6 miljoen en niet-woningbouw € 17 miljoen en overige opbrengsten € 12,4 miljoen.

De vrijval van de voorziening voor verliesgevende grondexploitaties bedraagt voor 2024 € 3,4 miljoen en de winstneming in 2024 bedraagt € 0,4 miljoen. Een toelichting op bovenvermelde resultaten kunt u vinden in hoofdstuk 5 van deze MPG.

Resultaat grondexploitaties (bedrag x ! 1.000)	Bedrag	Totaalbedrag
1. Per saldo vrijval voorzieningen verliesgevende grondexploitatie		3.390
2. Winstnemingen		355
2a. Tussentijdse winstnemingen	355	
2b. Winst boekjaar afgesloten grondexploitaties	0	
2c. Winstnemingen Gebiedsvisie Keent & Moesel*	0	
3. Nagekomen mutaties afgesloten grexen en voorbereidingskosten	3	
Resultaat in de jaarrekening per saldo		3.742
In de jaarrekening voorgestelde dotatie aan de reserve risicobuffer grondexploitaties		-1.600
Resultaat grondexploitaties 2024		2.142
* Winstnemingen van grexen als onderdeel van Gebiedsvisie Keent & Moesel komen ten gunste van bestemmingsreserve R5751		

Tabel 0.1 Resultaat grondexploitaties 2024

VERLOOP GRONDEXPLOITATIES



Figuur 0.1 Overzicht boekwaarde en toekomstige kasstromen

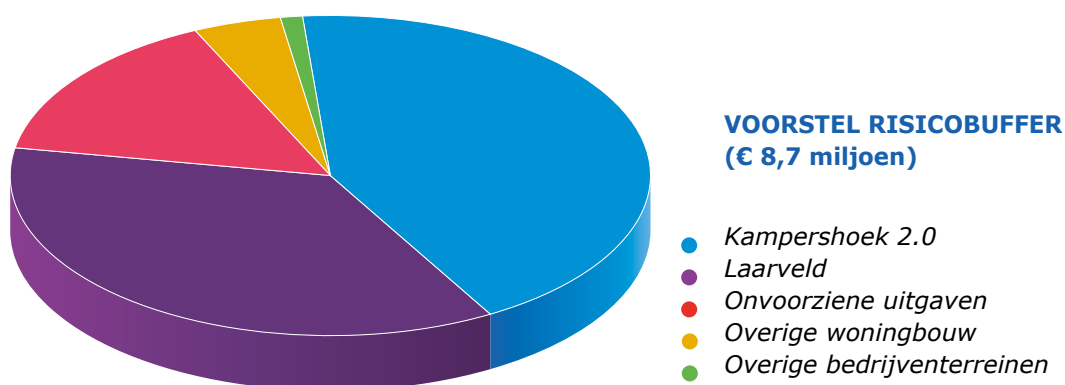
Uit figuur 0.1 blijkt dat de investeringen niet volledig kunnen worden terugverdiend. De grijze lijn vertegenwoordigt het verloop van de boekwaarde. Dit saldo verandert geleidelijk in een geraamd tekort op eindwaarde van € 2,8 miljoen.

Om toekomstige tekorten te kunnen afdekken zijn verliesvoorzieningen gevormd op basis van de berekende eindwaarden van de grondexploitaties. Deze voorziening, ter hoogte van € 13,7 miljoen, is hoger dan het totale tekort op de grondexploitaties. Een verlies voorziening moet namelijk direct gevormd worden ter hoogte van het verlies van de individuele grondexploitaties. =In tabel 0.2 is per grondexploitatie het resultaat weergegeven. De mutatie tussen jaarrekening 2023 en jaarrekening 2024 is in hoofdstuk 4 en 5 toegelicht.

Prognose bouwgrond in exploitatie (op basis Eindwaarde) bedragen x € 1.000			
Bouwgrond in exploitatie	1-1-'24	Mutatie	31-12-'24
Positief resultaat			
Zevensprong	736	-211	525
J.W. Frisolaan	348	-55	293
De Kempen Uitbreiding	3.954	-12	3.941
Leuken-Noord	1.143	83	1.226
Centrum-Noord	2.846	-137	2.709
Kampershoek 2.0	1.261	975	2.236
Subtotaal	10.288	642	10.930
Negatief resultaat			
Bpo Beekpoort-Noord	-3.615	-219	-3.834
Laarveld	-11.678	3.736	-7.942
Kanaalzone I	-1.808	-36	-1.843
Achtkantmolen/Poortershof	0	-91	-91
Subtotaal	-17.100	3.390	-13.710
Totaal grondexploitaties	-6.812	4.032	-2.780

Tabel 0.2 Prognose bouwgrond in exploitatie op eindwaarde

Grondontwikkeling gaat gepaard met risico's. Om deze risico's te beheersen wordt binnen de grondexploitaties een cyclisch proces van risicomanagement toegepast. De risico's die de gemeente loopt in de grondexploitaties worden afgedekt met een risicobuffer. Het voorstel voor de risicobuffer voor 2025 is € 8,7 miljoen. Na de risico-inventarisatie is op basis van een scenario-analyse voor woningbouw een totaal risicobedrag bepaald van € 4,4 miljoen. Voor de bedrijventerreinen geldt een totaal risicobedrag van € 4,3 miljoen.



Figuur 0.2 Voorstel risicobuffer

Bij het vaststellen van de jaarrekening 2023 is de risicobuffer voor € 7,1 miljoen gevuld. Voorgesteld wordt om de norm voor de risicobuffer op te hogen naar € 8,7 miljoen. In paragraaf 6.1 wordt de risicobuffer nader toegelicht.







1

Inleiding

Met dit Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) geven we inzicht in de financiële stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties per 31 december 2024. Verder wordt een doorkijk gegeven in de verwachtingen voor de komende jaren.

In het MPG wordt ingegaan op de volgende zaken:

- Wat willen we bereiken met de grondexploitaties en wat gaan we daarvoor doen?
- Hoe zijn de programma's in de grondexploitaties afgestemd op de gemeentelijke beleidsdoelstellingen en daarbij behorende programma's?
- Wat gaat het kosten en opbrengen?
- Wat zijn de (financiële) mutaties / ontwikkelingen ten opzichte van voorgaand jaar?
- Welke risico's lopen we / gaan daarmee gepaard?
- Waaruit kunnen deze risico's worden gedekt?

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

1.1 Status van het MPG

Het MPG geeft de raad inzicht in de programmering in de ruimtelijke ontwikkelingsprojecten en de financiële vertaling daarvan in de grondexploitaties. De raad kan zijn controlerende taak daarmee invullen. Ontwikkelingen en risico's worden gesignaleerd en financieel vertaald. Wanneer deze daadwerkelijk aanleiding zijn voor bestuurlijk handelen, worden deze afzonderlijk ter besluitvorming voorgelegd.

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

Doordat inzicht wordt gegeven in de uitgangspunten waarmee de grondexploitaties zijn opgesteld, krijgt de raad een goed beeld van de 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 prognoses voor de jaarlijkse opbrengsten 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 **Omgevingsvisie Weert** met daarin de ontwikkelrichting van de opgave voor Weert tot 2040.
- De **Ruimtelijke Ontwikkelstrategie** met de ontwikkelroute voor de gebiedsontwikkeling met stappen en rollen.
- De **Nota Grondbeleid 2020** waarin de gemeente Weert overschakelt van een facilitair en terughoudend situationeel grondbeleid naar een vooral situationeel grondbeleid dat actief of faciliterend is, afhankelijk van de situatie en impact op het realiseren van onze maatschappelijke doelen.
- De **Nota Grondbeleid** (vastgesteld december 2024) met een bestendiging van het situationele grondbeleid met een helder afwegingskader voor het bepalen van de gewenste rol.
- De **Grondprijnsbrief 2025** geeft actuele informatie over de prijsontwikkelingen. Ook deze zijn verwerkt in de grondexploitatieberekeningen.

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 een onderdeel wonen en een onderdeel 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 grond-exploitatieberekeningen per project die conform de BBV jaarlijks aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd.





2

Uitgangspunten grondexploitaties

2.1 Grondbeleid in relatie tot het realiseren van bestuurlijke doelen

In 2021 is de Strategische Visie 'Werken aan Weert 2030' vastgesteld. Met deze visie is betekenis en richting gegeven aan wie we willen zijn, nu en in 2030. Deze visie is in 2024, voor wat betreft de fysieke leefomgeving, uitgewerkt in de Omgevingsvisie Weert.

De Omgevingsvisie Weert biedt een inhoudelijk, procesmatig en samenhangend kader voor de ontwikkeling van onze gemeente met een doorkijk naar 2040.

De Omgevingsvisie beschrijft een aantal ambities en doelen waar we de komende jaren aan gaan werken. Daarmee is de Omgevingsvisie een kompas.

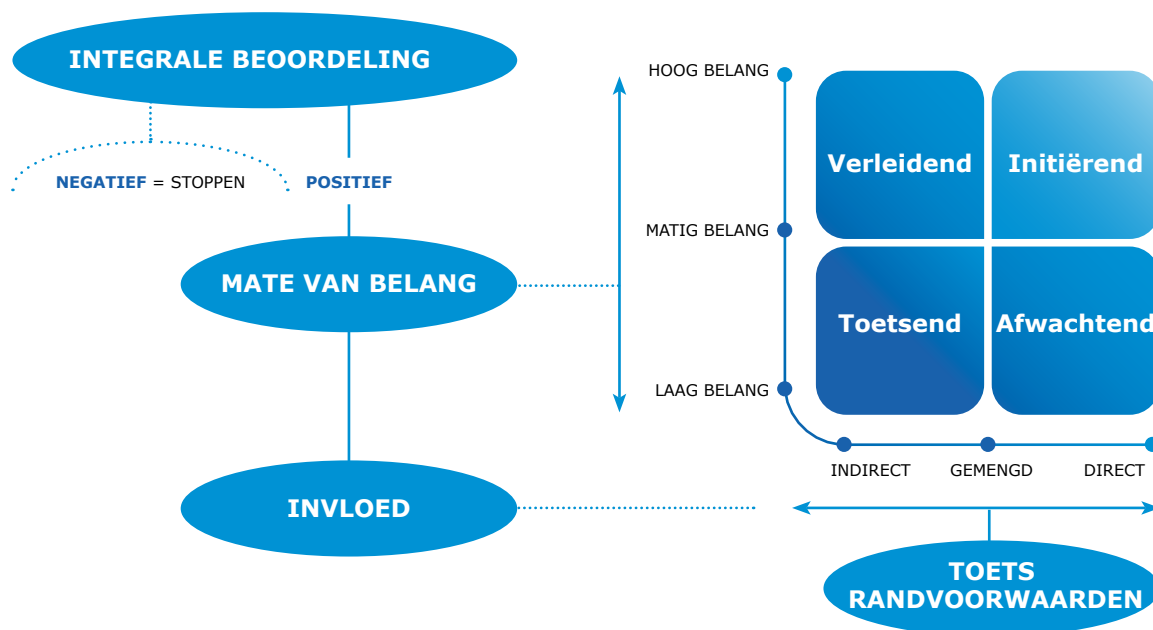
De ontwikkelroute is verder uitgewerkt in de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie.

Om de ambities waar te kunnen maken, is de beschikbaarheid van grond in de gemeente Weert en een duidelijke afweging over de rol die de gemeente wil, kan en/of moet spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen van groot belang. Het afwegingskader om deze rol te bepalen is opgenomen in de Nota Grondbeleid. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten ook vanuit maatschappelijk perspectief goed afgewogen zijn, goed doordacht zijn en rationeel afgewogen vanuit financieel en maatschappelijk rendement. Het grondbeleid wordt zodanig ingezet, dat we de komende jaren stevig vooruitkomen op een aantal thema's: leefbaarheid, duurzaamheid, economie en wonen.

Wij hanteren een situationeel grondbeleid om beter te kunnen inspelen op ontwikkelingen en veranderingen in de markt. En we hanteren daarbij een helder afwegingskader.

Situationeel grondbeleid

Met de Nota Grondbeleid heeft de gemeente de eerdere keuze van situationeel grondbeleid bestendigd. De rol die de gemeente in een ontwikkeling inneemt, wordt op basis van een integrale afweging gemaakt door het doorlopen van het afwegingsmodel. Per situatie wordt beoordeeld welke mate van regie op de realisatie van de ontwikkeling nodig is. Het afwegingskader voor de gewenste rol is opgenomen in de Nota Grondbeleid:



Figuur 2.1 Afwegingskader gewenste rol in grondbeleid

Bij een initiërende rol heeft of kan de gemeente een volledige of in ieder geval dominante eigendomspositie verkrijgen. Ook bij de verleidende rol kan het wenselijk zijn om eigendomspositie te verkrijgen. Dit zal echter slechts sporadisch gebeuren. De ontwikkeling kan en wordt door een private partij uitgevoerd. Bij de afwachtende rol heeft de gemeente net als bij de initiërende rol een dominante eigendomspositie. Maar omdat de ontwikkeling op die plaats niet erg hoog is wordt niet actief gezocht naar mogelijkheden om snel tot een ontwikkeling te komen. In de toetsende rol heeft de gemeente nauwelijks of geen eigendom in een ontwikkeling. Het initiatief wordt via de publiekrechtelijke instrumenten ingekaderd en getoetst. Vanuit de publiekrechtelijke mogelijkheden wordt getoetst of een initiatief passend is.

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

2.2 Grondprijsbeleid – Grondprijsbrief 2025

Jaarlijks neemt de gemeenteraad een besluit over de grondprijzen. Hiermee worden aan het college van burgemeester en wethouders kaders gesteld voor het aangaan van transacties. Het beleid is er op gericht om bouwgrond te verkopen tegen marktconforme prijzen.

De Grondprijsbrief 2025 is in december 2024 vastgesteld met als ingangsdatum 1 januari 2025. Het grondprijsbeleid is onderverdeeld in drie categorieën, te weten: woningen, bedrijventerreinen en overig.

Woningen

Voor de bepaling van de grondprijzen per 1 januari 2025 heeft een extern adviesbureau onderzoek gedaan. Via de residuele methode is beoordeeld of en hoeveel de gemeentelijke grondprijzen konden stijgen/dalen. De woningmarkt verkeert nog steeds in hoogconjunctuur. Door de stijgende prijzen voor de woningen is ook de residuele grondwaarde gestegen. In de Grondprijsbrief 2025 is een gemiddelde stijging van de grondprijs van particuliere bouwkvavels met 8% ten opzichte van de grondprijs van 2024 waarneembaar.

Nieuwe bouwkvavels

Omdat iedere bouwkvavel uniek is, wordt de waarde van iedere nieuw in de verkoop te nemen bouwkvavel bepaald door een onafhankelijke, externe deskundige (taxatie of waardebepaling). Hierbij wordt rekening gehouden met specifieke eigenschappen van de kvavel zoals oppervlakte, vorm, ligging ten opzichte van andere kvavels en ten opzichte van het omliggende gebied. Door individuele taxatie van nieuwe kvavels worden de voor- en nadelen uitgedrukt in de prijs en willen we voorkomen dat (te) dure kvavels overblijven en dat te weinig wordt gerekend voor de meest gewilde kvavels.

Indexatie bestaande bouwkvavels

Bouwkvavels die het jaar volgend op de eerste taxatie – zoals hierboven omschreven – nog in de verkoop zijn, worden jaarlijks geïndexeerd of er vindt een actualisatie van de eerdere waardering plaats. Aan de hand van actuele marktgegevens wordt residueel bepaald of een prijsontwikkeling voor de betreffende kvavels aan de orde is.

Sociale woningbouw

Met ingang van 2023 zijn in de Grondprijsbrief twee nieuwe categorieën voor sociale woningbouw toegevoegd. Een grondprijs voor woningen met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens en een grondprijs voor woningen tussen de eerste aftoppingsgrens en de tweede aftoppingsgrens. Voor sociale woningbouw onder de tweede aftoppingsgrens is de grondprijs met 1% verlaagd en voor sociale woningbouw tussen de tweede aftoppingsgrens en liberalisatiegrens is de grondprijs verhoogd met 6%.

Grondprijs woningen middenhuur

In 2024 is de Wet betaalbare huur ingevoerd. Deze geldt per 1 juli 2024 voor de regulering van middenhuur. Deze regulering houdt in dat het gemoderniseerde woningwaarderingstelsel (WWS) ook voor middenhuur woningen (vanaf 142 punten tot en met 186 punten) geldt. Het puntenaantal dat een woning krijgt, bepaalt de maximale huur. Bij 186 punten hoort een maximale huur van € 1.184,82 (prijsspeil 1 januari 2025).

De gemeente Weert heeft voor het middenhuursegment een verordening vastgesteld (in 2020) waarin is vastgelegd dat de maandelijkse huurprijs voor dit segment ligt tussen de liberalisatiegrens en € 1.000 per maand (prijsspeil 2020). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd volgens artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.

De grondprijzen voor het middenhuursegment worden residueel bepaald. Hierbij wordt uitgegaan van de beleggerswaarde waarbij een minimale kavelprijs geldt van € 27.076,- VON met een m²-prijs van minimaal € 204,- VON (de maximale grondprijzen voor sociale huurwoningen).

Anti-speculatiebeding

In 2021 heeft de invoering van een anti-speculatiebeding plaatsgevonden. Voor nieuwbouwkavels geldt een zelfbewoningsplicht van drie jaar. Meer hierover en de geboden ontheffingsmogelijkheden, staan in de Grondprijsbrief.

Verrekenbeding projectbouw

Als de vrij op naamprijs van een nieuwbouwwoning meer dan 5% hoger is dan waarmee bij de grondverkoop aan de ontwikkelende partij rekening is gehouden, dan vindt over 50% van het meerdere een verrekening plaats met de gemeente.

Bedrijventerreinen

Ook de grondprijzen voor bedrijventerreinen zijn geactualiseerd. Hier is zowel residueel als comparatief naar de grondprijzen gekeken. Afhankelijk van de locatie zijn de grondprijzen met 2,8% - 5% verhoogd. Zie hiervoor de Grondprijsbrief 2025, "3.2 Grondprijzen bedrijventerreinen". Het canonpercentage voor de erfpacht van gemeentegrond is bepaald op 5,83%. Meer hierover leest u in de Grondprijsbrief.

Overig

Onder 'overig' worden grondprijzen verstaan voor maatschappelijke en gemeentelijke voorzieningen, grondprijzen in de zorgsector, commerciële voorzieningen, erfpacht voor bedrijventerreinen en grondstroken.

Met ingang van 2018 wordt de grondprijs voor bebouwde en onbebouwde maatschappelijke voorzieningen getaxeerd. Voor zowel zorgvoorzieningen en commerciële voorzieningen blijft in 2025 taxatie het middel om de grondprijs vast te stellen.

De grondprijs voor de verkoop van grondstroken bij woningbouw wordt per locatie bepaald op basis van het groenstrokenmodel. Per zone wordt een vaste prijs berekend en als het oppervlak groter is dan 200 m² vindt taxatie plaats. Dit model is terug te vinden in hoofdstuk 4.6 en in bijlage 2 van de Grondprijsbrief. De grondprijs voor reststroken bij bedrijventerreinen is opgenomen in hoofdstuk 3.4 van de Grondprijsbrief en is bepaald op € 130,- per m². De huurwaarde bedraagt 3,25% van de grondwaarde en is daarmee € 4,25 per m².

Op 23 maart 2022 is de Beleidsregel grondstroken en adoptiegroen in werking getreden. In deze beleidsregel zijn de kaders voor het terugeisen, verkopen, verhuren of in bruikleen geven van grondstroken geregeld. De beleidsregel biedt daarnaast ook kaders voor het laten onderhouden van gemeentegroen door particulieren of bedrijven (adoptiegroen).

Grondprijzen ten behoeve van horeca en terrassen worden berekend door middel van een vaste prijs per m². Er wordt hierbij onderscheid gemaakt naar ligging, binnen de singels dan wel buiten de singels. Meer hierover leest u in de Grondprijsbrief.

2.3 Rente

Voor zover in overeenkomsten met derden een rentebepaling noodzakelijk is wordt door de gemeente Weert een rente gehanteerd van 3,25% op jaarbasis.

Voor meer informatie over de grondprijzen wordt verwezen naar de Grondprijsbrief 2025.

2.4 Uitgangspunten en parameters

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%
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

Tabel 2.1 *Uitgangspunten exploitatieberekeningen*

Toelichting uitgangspunten en parameters:

Rente en disconteringsvoet:

De rente wordt jaarlijks berekend bij het opstellen van de begroting (voorcalculatie) en na afloop van het jaar bij het opstellen van de jaarrekening (nacalculatie). Het nacalculatorische rentepercentage bedraagt in 2024 0,94%. De werkelijke rentelast wordt op basis van dit percentage berekend. Als de nacalculatie rente binnen de tolerantiegrens van 0,5%-punt blijft van het initieel vastgestelde rentepercentage, kan het rentepercentage waarmee in de meerjarenprognose van de grondexploitatie gerekend wordt gehandhaafd blijven. Het gehanteerde rentepercentage bij jaarrekening 2023 was 1,14%. Nu het rentepercentage over 2024 binnen de 0,5%-punt afwijking blijft, blijft de rente in de grondexploitaties ongewijzigd op 1,14%.

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

Rente gemengde grondexploitatie:

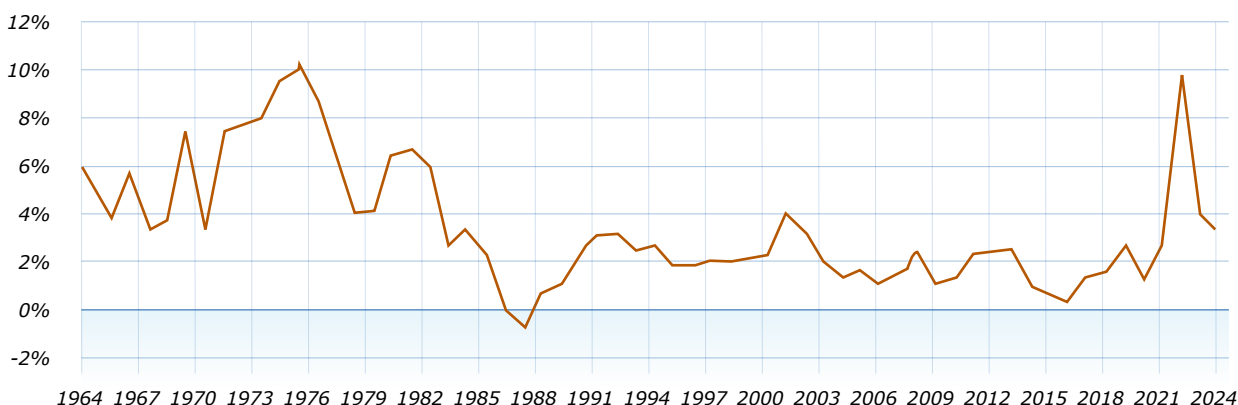
De rente in de gemengde grondexploitatie Kampershoek 2.0 kent een bijzondere benadering. Een deel van de boekwaarde wordt in de toekomst terugverdiend via te betalen exploitatiebijdragen door derde-initiatiefnemers. Dit deel is hiermee risicodragend en dient apart te worden verantwoord op de balans.

De rente die hierover berekend wordt blijft gehandhaafd op 0,1%. Het resterende actieve deel van de boekwaarde wordt berekend met de nacalculatorische rente van 0,94%. In de berekening van de gemiddelde rente over 2024 is het risico dragende deel (rente 0,1%) nagenoeg gelijk aan de boekwaarde van Kampershoek 2.0. Het met 0,94% belaste deel heeft hiermee een dusdanig kleine invloed dat dit in de berekening van de gewogen gemiddelde rente zorgt voor een gewogen gemiddelde van 0,26%. De huidige gewogen gemiddelde rente waarmee in de grondexploitatie van Kampershoek 2.0 wordt gerekend bedraagt 0,6%. Omdat 0,26% binnen de 0,5%-punt marge blijft, blijft de rente in Kampershoek 2.0 ongewijzigd op 0,6%.

Inflatie:

De voorliggende jaren is een duidelijke trend waarneembaar dat de prijzen stijgen, inflatie. De Europese Centrale Bank heeft een streefpercentage van 2% per jaar. Het langjarige gemiddelde van de consumentenprijsindex (CPI) beweegt zich sinds de eeuwwisseling ook rond deze koers. Daarbij zijn de afgelopen jaren wel grote afwijkingen zichtbaar en kent de inflatie een grilliger verloop (zie onderstaande grafiek).

GEMIDDELDE INFLATIE PER JAAR CPI



Figuur 2.2 Verloop langjarige gemiddelde inflatie (CPI).

Bron: www.Inflation.eu/inflatiecijfers/nederland/historische-inflatie/cpi-inflatie-nederland.aspx

De prijzen van consumentengoederen- en diensten (inflatie) waren in 2024 gemiddeld 3,3 % hoger dan in 2023, De Nederlandsche Bank verwacht dat de inflatie in 2025 zal stabiliseren en in 2026 verder zal dalen naar 2,8%. De prijsontwikkeling van huisvesting is een van de voornaamste oorzaken van de inflatie over 2024.

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

Het aantal inschrijvingen voor grond-, weg- en waterbouwprojecten vertoont een opvallende dalende trend, waardoor vooral overheden minder concurrentie ervaren bij aanbestedingen. Een belangrijke oorzaak hiervan is het personeelstekort in de sector, waardoor bedrijven uit het brede aanbod vaker kiezen voor de eenvoudigste of meest winstgevende opdrachten. Dit kan uiteindelijk resulteren in hogere prijzen en een lagere kwaliteit. Desondanks is de vraag naar GWW-opdrachten groot. De energietransitie en klimaatadaptatie stellen hoge eisen aan de infrastructuur, en veel infrawerken uit de jaren '50-'70 zijn toe aan vervanging of renovatie. De toekomstige groei in de GWW-sector hangt af van overheidsbudgetten en de investeringsmogelijkheden van de private sector.

Door de verschuiving van grote aanlegwerken naar de kleinere onderhoudswerken neemt de concurrentie met de kleinere bedrijven in deze sector toe waardoor de aanbestedingsindex daalt. De verwachting is overigens dat het kostenniveau op middellange termijn zal stabiliseren op een hoog niveau. Dit vooral als gevolg van de blijvend hoge materiaalkosten. De GWW index is bepaald op basis van twee bronnen: bouwkostenindex GWW Calcsoft bv en CBS indexcijfers GWW. Opvallend genoeg lopen de ramingen van beide niet gelijk. In het tweede halfjaar 2024 gaat bouwkostenindex GWW uit van een stijging van 1,6% terwijl CBS rekent met juist een daling van 1,2%. De gerealiseerde aanbestedingen in Weert laten over het gehele jaar 2024 een gemiddelde prijsstijging van 3,5% zien.*

Plankosten en VTU

Onder de plankosten worden binnen de gemeente voornamelijk de kosten van inzet van personeel verstaan. Dit kan gaan om de inzet van eigen personeel, maar ook de inhuur van extern personeel. De krapte op de arbeidsmarkt en de cao-stijgingen als gevolg hiervan hebben een directe invloed op de stijging van deze kosten. Per 1 januari 2024 stegen de cao-lonen met 4,75%, gevolgd door een extra verhoging van 1,25% op 1 oktober 2024 (VNG, 2023). De huidige cao loopt af op 31 maart 2025 en onderhandelingen over de nieuwe CAO zijn eind 2024 van start gegaan. De werknemersvakbond FNV zet in op een loonsverhoging voor gemeenteambtenaren van 7% in 2025. Metafoor gaat in de outlook grondexploitaties 2025 uit van een plankostenstijging in 2025 van 4-7%.*

Kostenstijging in grondexploitaties:

Voor de grondexploitaties wordt op basis van bovenstaande voor het jaar 2024 uitgegaan van een prijsstijging van 3,5% (was 4%).

Voor 2025 en 2026 zijn de indexen naar boven bijgesteld naar respectievelijk 4,5% en 3,5%. De reden van de verhoging is te vinden in de verwachte GWW-kostenstijging van 3% - 6% in 2025 en de plankosten(lonen) die naar verwachting in 2025 totaal met 4% - 7% zullen stijgen.*

Opbrengststijging:

In haar publicatie van december 2024 verwacht Rabobank voor bestaande koopwoningen een gemiddelde huizenprijsstijging van 8,8%, gevolgd door 9,2% in 2025 en 6,0% in 2026. De stijging van de prijzen wordt met name verklaard door stijgende bevolkingsgroei en hoge loongroei, terwijl het woningaanbod achterblijft. Dankzij stevige loonstijgingen kunnen mensen meer lenen en bieden op een koophuis. Bovendien nam de leenruimte verder toe doordat veel vaste hypotheekrentes dit jaar wat daalden en door enkele wijzigingen in de hypotheeknormen. Zo drukt een studieschuld minder zwaar op het maximale hypotheekbedrag en mogen huishoudens een extra bedrag lenen voor een energiezuinig huis. Doordat de huizenprijzen sneller stijgen dan de lonen en de leenruimte, neemt de betaalbaarheid van koophuizen verder af.

Door de recente stijging van de woningbouwprices en de lichte daling van de rente neemt het vertrouwen langzaam weer toe. Onder invloed van de energieprijzen blijft – gelet op het gunstige energielabel – de vraag naar nieuwbouwwoningen hoog. In bijlage 2 is een verdere analyse van de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt opgenomen.

* *Bron: Outlook 2024 – Metafoor, CBS*

Opbrengststijging woningbouw in grondexploitaties:

Bij de Grondprijsbrief 2025 heeft de gemeente Weert de grondprijs voor particuliere bouwkavels verhoogd met gemiddeld 8%. Hiermee speelt de gemeente in op de prijsstijging in de woningbouw in de periode van het derde kwartaal 2023 tot en met het derde kwartaal 2024. Voor gestapelde sociale woningbouw wordt de grondprijs geïndexeerd met -1% tot +6% ten opzichte van het prijsniveau in 2024. Voor grondgebonden nieuwbouw sociale huurwoningen ontwikkelt in 2025 de grondprijs zich met dezelfde marge als die voor gestapelde bouw.

Onzeker is of deze stijgende trend de komende jaren doorzet. Voor de particuliere bouwkavels in plan Laarveld vinden in het voorjaar van 2025 de verkoopsgesprekken plaats, en zal de uitgifte (notariële overdracht) gedeeltelijk plaatsvinden in het jaar 2025 en de jaren 2026 en 2027. Aangezien voor het merendeel van de kavels de grondprijs in 2025 contractueel wordt vastgelegd en de marktprijsontwikkeling van de overige nog niet verkochte kavels moeilijk voorspelbaar is (immers: vorige jaar kenden we nog een grondprijsdaling), rekenen we in de grondexploitaties conservatief. Vanaf 2025 wordt er gerekend met een grondprijsstijging van 1% over de nog niet verkochte kavels. Dit is een stijging ten opzichte van het eerdere uitgangspunt waarbij met een percentage van 0% werd gerekend tot en met 2026.

Bedrijfskavels:

Voor bedrijfskavels kan onderscheid worden gemaakt tussen reguliere bedrijfskavels en logistieke kavels.

Reguliere bedrijfskavels: Deze kunnen we onderverdelen in toplocaties, middenlocaties en basislocaties. Omdat we in Weert te maken hebben met restkavels uit langlopende grondexploitaties, zoeken we aansluiting bij de categorie basislocaties. In de Outlook 2025 gaat Metafoor voor de periode 2025-2027 uit van een bandbreedte van 0 tot 2% en voor 2028 en verder 2%. In de grondexploitaties is voor 2025 rekening gehouden met een index van 0% en voor de jaren daarna met 1%, voor zover er dan nog kavels beschikbaar zijn.

Logistiek: Hier werkt Metafoor voor de periode 2025-2027 met een bandbreedte van 3% tot 6% en voor 2028 en verder met 2%.

Door recente verkopen en opties zien we dat de beschikbaarheid van bedrijfskavels in Weert afneemt, waardoor er langzaam schaarse optreedt. De prijsontwikkeling in 2024 geeft het beeld dat ook minder grote kavels op Kampershoek 2.0 redelijk goed in de markt liggen. Gelet op de hogere aantrekkingskracht van Kampershoek 2.0 ten opzichte van de (oudere) bedrijventerreinen is voor de resterende kavels gelegen aan de A2 uitgegaan van een prijsstijging van 1% over 2025 en daarna met 2%.

2.5 Verslagleggingsregels BBV en invoering Vennootschapsbelasting (VPB)

De commissie BBV heeft met betrekking tot grondbeleid en de financiële verslaglegging hierover een aantal spelregels en richtlijnen opgesteld. Deze zijn opgenomen in de 'Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)'.

In regels in deze notitie hebben onder meer betrekking op:

- Het besluitvormingsproces rondom een grondexploitatie.
- Welke kosten in een grondexploitatie mogen worden opgenomen.
- De rekenkundige uitgangspunten van een grondexploitatie.
- De methodiek om (tussentijdse) winst te nemen.

Faciliterend grondbedrijf:

In het BBV zijn regels vastgelegd met betrekking tot het faciliterende grondbedrijf. Het project Kampershoek 2.0 is een zogenaamde gemengde grondexploitatie. Dit houdt in dat de gronden in het plangebied niet geheel zijn verworven door de gemeente, maar dat een gedeelte ook nog in handen is van marktpartijen. De gemeente heeft twee wegen om de kosten van de investeringen in het plangebied terug te verdienen. Enerzijds door ontwikkeling en verkoop van 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 is bepaald bij het opstellen en de actualisatie van het 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 bouwkaavel 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 december 2024 bepaald op € 6,8 miljoen. Dit bedrag is volgens de nieuwe BBV regelgeving apart verantwoord op de balans. Gelet op de ontwikkelingen in de markt en de gesloten overeenkomsten is het op dit moment niet de verwachting dat het op basis van de BBV regels berekende risicobedrag zich daadwerkelijk zal manifesteren.

Vennootschapsbelasting:

Met ingang van 1 januari 2016 is de Wet modernisering Vennootschapsbelasting overheidsondernemingen ingevoerd. Aan de hand van de door het platform Samenwerking Vennootschapsbelasting Lokale Overheden (SVLO) uitgegeven handreikingen zijn de grondexploitaties voor deze wet beoordeeld. Jaarlijks wordt onderzocht of de grondexploitatie door de zogenoemde ondernemerspoort gaat en daarmee belastingplichtig is. De actuele cijfers van de grondexploitatie bieden de gemeente hetzelfde beeld als voorheen, namelijk dat de grondexploitatie als gevolg van de fiscaal toerekenbare rente nog steeds een structureel negatief resultaat laat zien en daardoor niet door de ondernemerspoort gaat. De actuele cijfers worden ook opnieuw aan de fiscus voorgelegd. Gezien het ongewijzigd beeld lijkt het niet waarschijnlijk dat de belastingdienst zal afwijken van haar eerdere standpunt. De belastingdienst zag namelijk eerder geen reden om de conclusie van de gemeente, dat de grondexploitatie niet door de ondernemerspoort gaat, niet te volgen.





3

Programma en planning: wonen kantoren en bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk worden de volgende functieprogramma's beschreven:

- Wonen
- Bedrijventerreinen

3.1 Wonen

3.1.1

Algemene beleidsontwikkelingen

Rijk en provincie

In maart 2022 presenteerde het Rijk de Nationale Woon- en bouwagenda gevolgd door de Woondeal Limburg 2023, en de Woontop 2024. In 2025 worden de diverse afspraken samengevoegd in de geüpdatet geconcretiseerde versie van de Woondeal 2025. Belangrijkste doel is om jaarlijks landelijk 100.000 woningen toe te voegen als reactie op het huidige woningtekort. Uitgangspunt hierbij blijft dat gemeenten 30% sociale huurwoningen, 37% betaalbare koop of midden huur woningen en 33% vrije sector woningen toevoegen over de totale plancapaciteit van hun woningbouw programmering.

In het kader van de Woondeal hebben we 2 woningen minder opgeleverd dan voor de eerste termijn was voorzien. Voor de periode 2022 tot en met 2024 hebben we bruto 673 woningen toegevoegd terwijl we volgens de Woondealafspraken 2023 675 woningen zouden toevoegen.

De gerealiseerde aantallen over de gehele periode zien er als volgt uit:

Woondeal (bruto)	Termijn I 2022-2024	Termijn II 2025-2030
Opgave per 1-1-2022	675	1.350
Minus bruto toevoeging 2022	-309	
Minus bruto toevoeging 2023	-265	
Minus bruto toevoeging 2024	-99	
Opgave per 31-12-2024	2	

Gemeentelijk beleid

De krapte op de Weertse woningmarkt is groot en wordt sterk beïnvloed door ontwikkelingen in haar omgeving zoals economische groei in Metropoolregio Eindhoven en de dubbele vergrijzing, waardoor ouderen dichter bij (centrum) voorzieningen willen wonen. Het aantal woningen moet de komende jaren harder groeien dan de afgelopen periode. Dit zorgt ervoor dat er weer een balans ontstaat tussen vraag en aanbod. Deze groei moeten we welbewust faciliteren, vanuit eigenheid, voor een gezonde en evenwichtige woningmarkt. Om deze druk op te vangen is het noodzakelijk om initiatieven te versnellen en zo de woningbouwproductie nu en voor de middellange termijn op peil te houden. Om deze initiatieven te versnellen zijn de volgende kaders vastgesteld op basis van de Omgevingsvisie:

- De Ruimtelijke ontwikkelstrategie Weert (vastgesteld door de raad op 4 november 2024).
- 3 miljoen euro voor het Plan van aanpak versnelling woningbouw (vastgesteld door de raad op 13 juli 2024).
- Versnellingsagenda (vastgesteld op 17 december 2024 door het college).

Deze documenten vormen samen met het nog op te stellen Volkshuisvestingsprogramma in 2026 de basis voor de verdere planuitwerking van diverse woningbouwontwikkelingen. In het Volkshuisvestingsprogramma worden de Woontopafspraken van december 2024 en de Woondealafspraken 2025 verwerkt. In de Woondeal Limburg zijn stevige woningbouwambities opgenomen. We willen een deel van deze ambitie in Weert invullen. We zetten voor de korte en middellange termijn in op inbreiding in bestaand bebouwd gebied, zoals bij de Gebiedsontwikkelingen Keent & Moesel, Boshoven-West, Spoorzone, de Oostelijke Stadsentree en Beekstraat Kwartier.

In 2026 gaan we verder met de uitwerking van de woningbouwversnelling. De woningbouwproductie wordt stapsgewijs verhoogd van bruto gemiddeld 250 woningen per jaar naar gemiddeld 350 woningen per jaar. Daarmee nemen we onze verantwoordelijkheid om het (landelijk) woningtekort mee terug te dringen. We werken aan het verhogen van de plancapaciteit naar ruim 6.000 woningen om uiteindelijk tot 2040 ca. 4.650 woningen te kunnen realiseren. We nemen deel aan de provinciale actielijnen grootschalige woningbouwlocatie "Limburg Centraal" en "Straatje erbij". Zo zorgen we ervoor dat tot 2040 voldoende woningen gebouwd kunnen worden in Weert en haar kerkdorpen. Dit doen we in Weert met als thema "Beheerste groei in een groene thuishaven", aansluitend bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

Om deze 4.650 woningen te realiseren moet het aantal opgeleverde woningen de komende jaren omhoog. Dit doen we door de zachte plancapaciteit (alle woningbouwplannen met een procedure tot onherroepelijk omgevingsplan) te verhogen naar 3.500 woningen. Tevens wordt de harde plancapaciteit (alle woningbouwplannen waarvan de procedure voor het omgevingsplan is doorlopen en de omgevingsvergunning onherroepelijk is) in de periode 2020-2030



verhoogd naar 700 om zo op termijn 350 woningen per jaar op te kunnen leveren. Dit doen we natuurlijk niet alleen maar met alle partners in de woningbouwketen. Zo gaan we gezamenlijk concreet verder met het “opharden” van diverse projectlocaties van stedenbouwkundige schets naar vergund en uitvoerbaar bouwplan voor projectlocaties als de Stadsbruglocatie, appartementen voormalig tennisvelden Rayprickers, appartementen Zonnehuis, woningen en appartementen Horne Kwartier, appartementen Dr. Kuiperstraat, appartementen voormalig voetbalvelden Drakensteyn, woningen Crixstraat Stramproy maar ook wonen boven winkels in de binnenstad.

Plannen als Laarveld, de J.W. Frisolaan, Zevensprong, De Paol in Altweeterheide en Lambroek en Lewieze in Stramproy leveren naast diverse kleinere initiatieven een belangrijke bijdrage aan concrete woningbouwproductie.

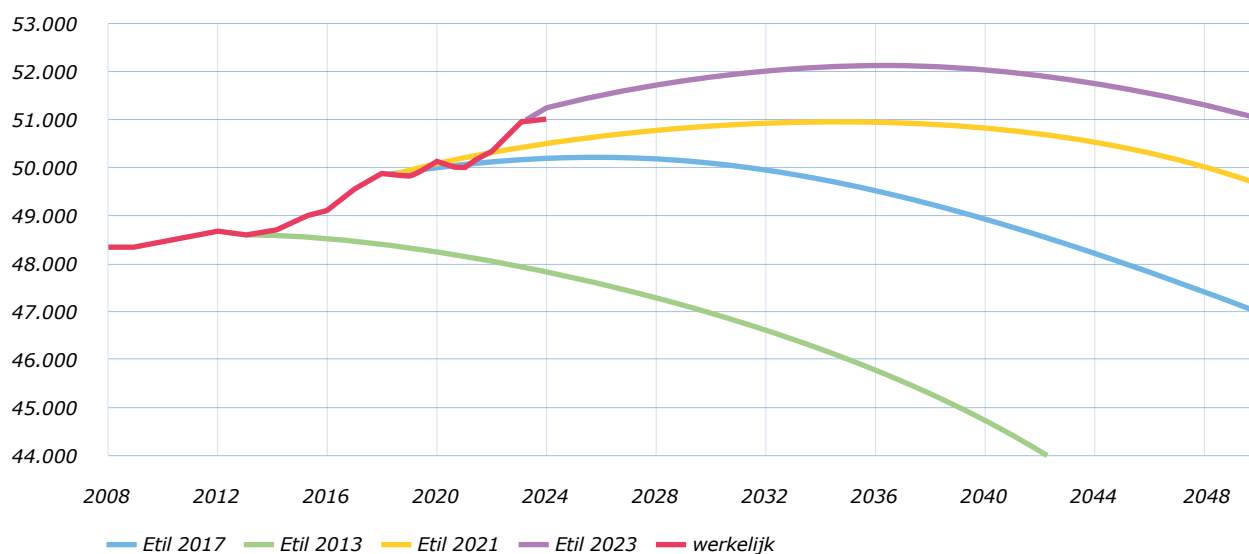
Bouwen van voldoende sociale huur- en middenhuurwoningen is randvoorwaardelijk bij onze grote bouwopgave. In 2025 worden de meerjarenprestatieafspraken tussen de gemeente en woningcorporaties herijkt, waarin de woningbouwopgaves van de corporaties worden vastgelegd. Daarnaast faciliteren we initiatieven die door geprefabriceerd / geïndustrialiseerd bouwen de woningbouw betaalbaar houden en de opgave versnellen. Een voorbeeld hiervan is de Bouwstroom Limburg.

3.1.2

Prognoses

Bevolkingsontwikkeling

Het aantal inwoners groeide van 51.079 op 31 december 2023 naar 51.378 op 31 december 2024. Dit is een toename van 299 inwoners. Er werden 422 kinderen geboren tegenover 614 inwoners die overleden. Daarmee is de autonome inwonersgroei negatief. De groei van het aantal inwoners komt daarmee volledig voor rekening van inwoners van buiten Weert die zich in Weert vestigen.



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

Ontwikkelingen woningvoorraad

De ambitie om jaarlijks 250 woningen toe te voegen is in 2024 niet gehaald.

De aantallen voor 2024 zijn als volgt:

- 99 Bruto toevoegingen
- 19 Sloop / administratieve correcties (11 gesloopt en 8 onttrokken / administratieve correctie)
- 80 netto toevoegingen te onderscheiden in de volgende (niet uitputtende) categorieën waarbij een woning in meerdere categorieën kan vallen:
 - 41 woningen particulier opdrachtgeverschap (bouwkavels)
 - 21 woningen als gevolg van transformatie
 - 16 tijdelijke woningen (o.a. woonunits op bouwplaats of huisvesting internationale werknemers op agrarisch bedrijf)
 - 7 mantelzorgwoningen
 - 1 sociale huurwoning
 - 1 huisvesting stagiair bij paardenhouderij
 - 35 nultreden woningen (levensloopbestendige woningen)



Daarmee is de woningvoorraad netto toegenomen met 80 woningen van 23.832 (31-12-2023) naar 23.912 (31-12-2024). Deze cijfers liggen in lijn met de Midden-Limburgse gemeenten die in het verleden plancapaciteit hebben moeten schrappen. 38 woningen zijn gerealiseerd in de dorpen, 4 in het project Boswaard en 17 binnen het project Laarveld.

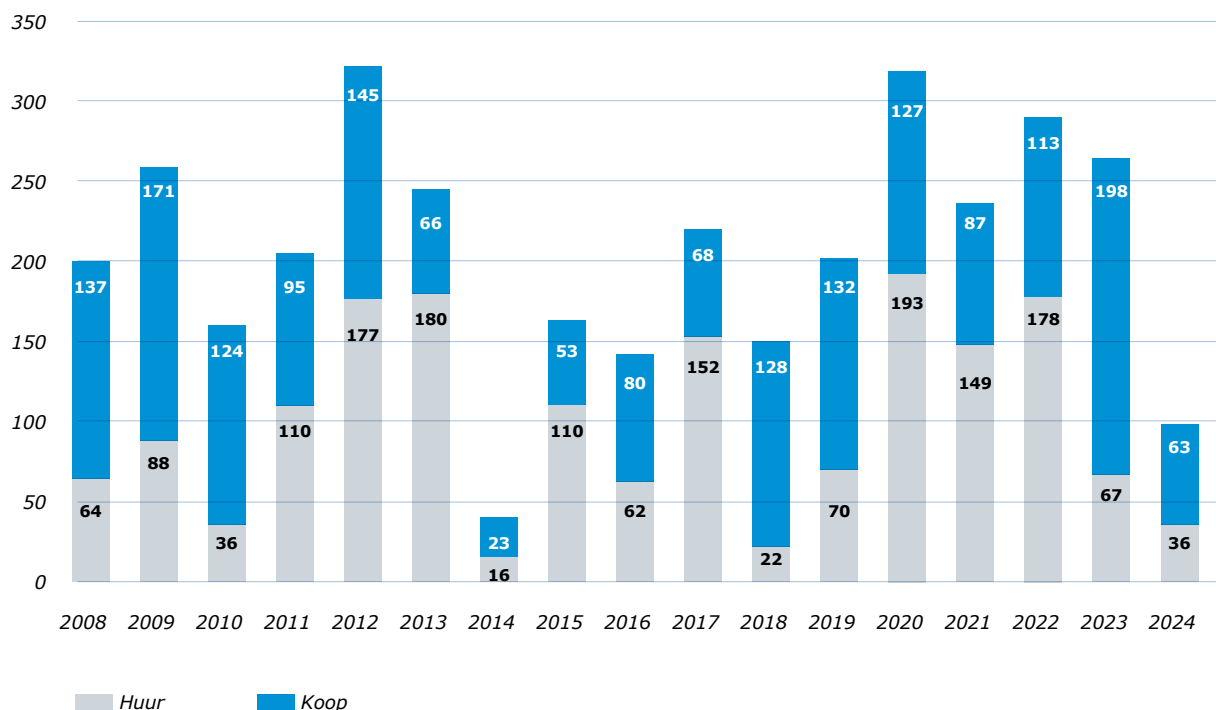
Eind 2024 hadden 140 woningen de status in aanbouw en 185 woningen waren in voorbereiding (omgevingsvergunning verleend). De harde planvoorraad bedroeg eind 2024 bruto 916 woningen (t.o.v. 830 in 2023), de zachte plancapaciteit bedroeg 5.695 woningen (t.o.v. 1.889 in 2023). De toevoeging in het afgelopen jaar heeft met name betrekking op de toevoeging van de verkende woningbouwlocaties in de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie.

De krapte op de (koop)woningmarkt is in 2024 toegenomen. Dit blijkt uit de krapte indicatoren van NVM. Voor een evenwichtige koopmarkt met voldoende keuze moet de krapte-indicator tussen de 5 en 10 liggen. Voor 2024 ligt de krapte-indicator voor alle woningtypes onder de 5. Dit betekent dat de druk op de woningmarkt erg groot is. Met uitzondering van de 2-onder-1-kap woningen is in alle segmenten de druk in 2024 toegenomen t.o.v. 2023. Als gemeente kunnen we deze cijfers positief beïnvloeden door het faciliteren van extra nieuwbouwwoningen.

	2023	2024
Tussenwoning	1,5	1,3
Hoekwoning	2,4	1,4
2-onder-1-kap	1	1,6
Vrijstaand	4,4	3,9
Appartement	3	1,6

De gemiddelde actieve zoekduur in de sociale huur bedraagt 36 maanden. De opvangvoorziening voor ontheemden Oekraïners heeft met 410 bewoners de maximale capaciteit bereikt en is daarmee stabiel t.o.v. 2023.





Figuur 3.2 Realisatie verhouding Koop/huurwoningen door nieuwbouw en transformatie (exclusief sloop en onttrekkingen)

3.1.3. Planvoorraad 2025

De totale bruto plancapaciteit tot 2045 bedraagt 7.821 woningen.
De plancapaciteit naar status ziet er als volgt uit:

Totalen per "status"	Bruto plancapaciteit	Netto plancapaciteit
initiatief bekend	217	217
visie gemeente (versnellingsagenda)	1715	1715
visie gemeente (gebiedsontwikkeling opgestart)	1980	1824
intake - in behandeling	32	32
intake - afgewezen	0	0
intake - positief	813	395
principe verzoek	965	804
omgevingsplan in voorbereiding	964	862
omgevingsplan in procedure	91	91
omgevingsplan vastgesteld	0	0
beroep RVS	63	63
omgevingsplan onherroepelijk	427	427
omgevingsvergunning aangevraagd	74	73
omgevingsvergunning verleend	137	136
Beroep rechtbank	0	0
omgevingsvergunning vergunning onherroepelijk	0	0
bouwtitel	1	1
in aanbouw	213	208
gereed / opgeleverd	117	91
initiatief zonder locatie	12	12
admin correctie	0	0
	7821	6951

De harde en zachte plancapaciteit tot 2035 ziet er als volgt uit:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
hard	80	285	297	118	73	92	62	0	0	0	0	0
zacht	0	31	186	216	570	422	893	686	649	367	444	34
totaal hard/zacht	80	316	483	334	643	514	955	686	649	367	444	34

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

Plan capaciteit		Bruto	Sloop	Netto
Oude Suffolkweg Noord 1 t/m 17 (Beekpoort Noord)	Omgevingsvergunning verleend	17		17
Langstraat 20D1 t/m 20D11	In aanbouw	11		11
Langstraat 20E1 t/m 20E10	In aanbouw	10		10
Langstraat 21, 21A, 21B, 21C, 21D, 23, 23A, 23B, 23C, 23D, 25, 25A, 27, 27A, 29, 29A	Omgevingsvergunning aangevraagd	18		18
Ursulinenhof 9 t/m 33 (o)	In aanbouw	13		13
Doolhofstraat 45, 45A t/m E, 46, 46A t/m E, 47, 49, 49A t/m F	In aanbouw	19		19
Dries 51A, 57, 59, 61, 65, 69, 71	In aanbouw	10		10
Beemdenstraat 36A1 t/m 36A5, 36B1 t/m B6, 36C1 t/m 36C6	In aanbouw	17		17
Ceresa boiuwnummer 5+6+11+12 +13+14+16+17+18+19	In aanbouw	10		10
Bocholterweg 136 de Paol136, 136A, 136B, 136C, 136D, 136E, 138, 138A, 138B, 138C, 140, 140A, 140B, 140C, 142, 142A, 142B, 142C, 142D				
Weert (v)	Omgevingsvergunning verleend	19		19
Lambroek	Omgevingsplan onherroepelijk	11		11
Aan de Vleet 1 t/m 27 en 2 t/m 30	In aanbouw	24		24
Laarveld fase 4	Omgevingsplan onherroepelijk	326		326
Smidse 21 t/m 37A	Omgevingsvergunning verleend	10		10

Concrete voorbeelden van zachte plannen zijn:

Boshoven	Stadsbruglocatie
Boshoven	Boshoven West
Centrum	Beekstraatkwartier
Centrum	Tennis velden Drehmansstraat
Centrum	transformatie wonen boven winkels
Groenewoud	Oppergelrestraat 26 (Zonnehuis)
Groenewoud	Dr. Kuyperstraat / Dr Schaepmanstraat
Groenewoud	Sint Louis (Maastrichtstraat)
Keent	gebiedsontwikkeling Keent - Moesel
Moesel	Drakesteyn
Leuken	Tromplaan
Kazernelaan	Horne Kwartier
Tungelroy	Jean Amentstraat / Truppertstraat
Stramproy	Crixstraat/Horsterweg
Stramproy	Wilhelminastraat 20-22 Geulenhof
Hushoven	Hushovervelden

3.2 Kantoren en bedrijven

3.2.1 *Beleidsdoelstellingen bedrijventerreinen (Omgevingsvisie)*

In de Omgevingsvisie Weert (2024) zijn onder andere beleidsdoelstellingen voor toekomstige bedrijvigheid vastgelegd:

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

Inmiddels is naar aanleiding van de Omgevingsvisie een Ruimtelijke Ontwikkelstrategie en versnellingsagenda opgesteld. Hierin wordt ruimte gecreëerd voor uitbreiding en herprofilering van de Weerter Boulevard en voor een nieuw werklandschap aan de Roermondseweg-Oost. Voor beide locaties wordt in 2025 een gebiedsvisie opgesteld.

Op regionaal niveau geldt het Regionaal Beleidskader Werklocaties Midden-Limburg (2019). Doel van dit kader is om balans te brengen in de voorraad van vraag en aanbod en bijbehorende afspraken vastleggen. De regionale inkadering is vastgelegd met gebruik van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, inclusief drempelwaarden, organisatie en proces.

3.2.2 *Realisatie en behoefteprognoses bedrijventerreinen*

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

De economische groei in de regio Brainport is van invloed op Weert. De regio verwacht tot 2040 ongeveer 700 ha extra bedrijventerreinareaal met 70.000 extra arbeidsplaatsen nodig te hebben. Door de druk vanuit deze regio neemt de vraag naar ruimte voor bedrijventerreinen ook in Weert toe. De kwantitatieve vraag volgens de prognose van de Stec Groep voor Weert ligt tussen de 21 en 44 hectare voor de periode 2022 tot en met 2030. Deze opgave geldt ook nog in 2025 en is daarmee actueel. Daarnaast groeit het aantal inwoners de komende jaren. Het uitgangspunt is dat het aantal banen in aard en omvang van de beroepsbevolking zal mee groeien. Daarmee voorkomen we negatieve pendel naar omliggende regio's en gaan we filedruk tegen.



De beschikbare ruimte op de bedrijventerreinen is de afgelopen jaren flink afgenomen.

Een belangrijke vraag voor de toekomst is welk type (nieuwe) werkgelegenheid van toegevoegde waarde is voor de bestaande bedrijvigheid van Weert, denk aan de actuele discussie over grootschalige kavels/logistiek. In het economisch profiel 2025 geven we hier richting aan. De ambities uit de Omgevingsvisie en de versnellingsagenda worden in het programma Bedrijventerreinen en de gebiedsvisies voor de Weerter Boulevard en Roermondseweg-Oost naar concrete acties vertaald.

Inmiddels heeft netcongestie een behoorlijke rem op de ontwikkelmogelijkheden van bedrijven gezet. Dat zien we direct terug in de uitgiftecijfers voor 2024. De 3 hectare die gecontracteerd zijn, zijn nog niet notarieel geleverd vanwege het ontbreken van een stroomaansluiting:

Jaar	2006/2024	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24
Hectare		2,41	0,35	1,83	10,9	3,73	0,74	0,13	0,11	0,11	1,18	1,04	5,87	1,6	11,8	26,2	2,78	2,77	0,7	3*

Tabel *Meerjarenoverzicht uitgifte bedrijfskavels* * contract
 * Bovenstaand overzicht is op basis van moment van notarieel transport.

3.2.3 *Programma en planning bedrijventerreinen*

De gemeente Weert heeft in totaal een tiental bedrijventerreinen, met een totale omvang van 543 ha. bruto en 436 ha. netto. Op dit moment is er buiten Centrum Noord en Kampershoek 2.0 geen direct uitgeefbaar gemeentelijk aanbod voorhanden.

Voor de Weerter Boulevard staat een uitbreiding op de planning.

Op de Roermondseweg-Oost is een nieuw bedrijventerrein voorzien.

Zowel voor de geplande uitbreiding als de intensivering van bedrijventerreinen is de beschikbaarheid van energie (stroom) cruciaal. Momenteel lopen er pilotprojecten om dit probleem op te lossen.

3.2.4 *Kantoren*

In Centrum-Noord is 0,63 ha. - zijnde 4 kantoorkavels - uit te geven.

Netcongestie speelt hier niet vanwege de beperkte stroomaansluiting die een modern kantoorgebouw vergt. Ten aanzien van de Stadsbruglocatie heeft de raad in december 2019 met het vaststellen van de visie Beekpoort-Noord ingestemd met het wijzigen van deze locatie van een kantorenlocatie in een woningbouwlocatie. Dit betreft een totaaloppervlakte van 0,59 ha.

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

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

- In de gemeente Weert is per 1 januari 2025 7,4 ha. gemeentelijk bedrijventerrein direct beschikbaar voor verkoop. De beschikbare kavels sluiten beperkt aan bij de marktvraag. Om de marktvraag goed te kunnen bedienen is minimaal 20 ha. nodig.
- Netcongestie speelt de komende jaren een grote rol voor bedrijven. Met name bedrijven in de maakindustrie hebben hier last van.
- De ligging van Weert ten opzichte van Brainport Eindhoven biedt veel kansen bij het aantrekken van bedrijvigheid.





4

Projecten

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de projecten. Ieder project heeft een eigen projectenkaart. Op deze kaart staat algemene informatie over het project; de stand van zaken per 31 december 2024 en planning van het project worden toegelicht en er is een financiële samenvatting van het project. In de financiële samenvattingen geldt dat wanneer er bij het verwachte resultaat op eindwaarde een min staat, winst wordt verwacht en wanneer er geen min staat er een verliesverwachting is.

In dit hoofdstuk worden de volgende grondexploitaties nader toegelicht:



● **Woningbouw**

1. Laarveld
2. Beekpoort-Noord
3. Zevensprong
4. J.W. Frisolaan
5. ww. Achtkantmolen
6. ww. Poortershof

● **Bedrijventerreinen**

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

● **Te openen grondexploitaties**

12. Stadsbrug locatie

4.1 Laarveld

Algemene projectinformatie

Laarveld betreft een uitbreidingsplan voor woningbouw gelegen aan de noord-zijde van Weert naast de Ringbaan-Noord. Het gebied wordt in 4 fasen ontwikkeld voor de bouw van in totaal circa 900 woningen. Er wordt een divers programma gerealiseerd met sociale woningbouw, woningen in het middenhuur segment, rijtjeswoningen, 2^e kap woningen en vrijstaande woningen. De gronden voor de bouw van woningen worden particulier uitgegeven dan wel ten behoeve van projectmatige bouw aan projectontwikkelaars en woningcorporatie(s). De looptijd van het project is tot en met 2031.

Stand van zaken en planning

Fase 1 en 2 zijn woonrijp opgeleverd en de gronden openbaar gebied zijn van de projectorganisatie overgedragen aan de afdeling Openbaar Gebied. In fase 1 is 1 verkochte particulier opdrachtgeverschap kavel teruggekocht en begin 2025 wordt de notariële levering van de kavel naar de nieuwe eigenaar verwacht. Fase 3 is bouwrijp gemaakt en in 2024 zijn de laatste kavels notarieel geleverd. De bouw van de woningen is in volle gang en in 2026 wordt de laatste fase van het openbaar gebied woonrijp gemaakt.

In augustus 2023 is het bestemmingsplan Laarveld fase 4 en de 3e herziening exploitatieplan Laarveld 2009 onherroepelijk vastgesteld. Fase 4 voorziet in de bouw van 339 woningen. De bouw vindt plaats middels de afsluiting van bouwclaimovereenkomsten, koopovereenkomsten dan wel conform vastgesteld exploitatieplan. Het bouwrijp maken wordt gerealiseerd in 2024 en 2025, de uitgifte van woningbouwkavels is gepland in 2025 tot en met 2029 en het woonrijp maken wordt gerealiseerd in 2027 tot en met 2031.

Juridisch

Alle verplichtingen voor de projectmatige bouw van woningen door projectontwikkelaars en woningcorporatie(s) worden en zijn respectievelijk middels bouwclaimovereenkomsten en middels koopovereenkomsten vastgelegd. De verplichtingen voor de bouw van woningen op vrije kavels worden en zijn via koopovereenkomsten vastgelegd met particulieren. Daarnaast zijn er verplichtingen voor de bouw van woningen conform het exploitatieplan. Het ontwikkelgebied wordt in opdracht van en onder supervisie/regie van de gemeente bouw- en woonrijp gemaakt.

Financieel

Laarveld (bedragen x € 1.000)	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten	92.449	52.064	40.385
Investeringsen	100.390	80.656	19.734

Grondexploitatie	2022	2023	2024
Boekwaarde	16.695	24.660	28.592
Verwacht resultaat op eindwaarde	13.260	11.678	7.942
Risico	1.279	2.667	3.200
Verwachte einddatum	2031	2031	2031



Stedenbouwkundig plan Laarveld fase 4



Huidige situatie Laarveld fase 4



Huidige situatie Laarveld fase 2



Huidige situatie Laarveld fase 3

4.2 Beekpoort-Noord

Algemene projectinformatie

Het deelproject Beekpoort-Noord is in uitvoering. Het beoogde projectresultaat is een aantrekkelijk ontwikkeld Waterfront met een goede woon- en verblijf-kwaliteit. Het programma is aanvullend op- en onderscheidt zich van andere woningbouwplannen in Weert. Het programma omvat 5 vrijstaande woningen, 5 geschakelde levensloopbestendige woningen, 7 kadewoningen, 11 levensloopbestendige sociale huurwoningen en 17 appartementen. In totaal worden er dus 45 nieuwe woningen voor verschillende doelgroepen toegevoegd.

Voor de ontwikkeling is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Jongen Bouwpartners BV (onderdeel van VolkerWessels). De gemeente brengt haar gronden in en vervult een faciliterende rol bij de planontwikkeling. Het bouw- en woonrijp maken is door middel van een samenwerkings-overeenkomst bij Jongen Bouwpartners BV ondergebracht. De openbare ruimte zal worden aangelegd in een hoogwaardige kwaliteit. Wonen Limburg heeft de grond rechtstreeks van de gemeente gekocht voor de hofjeswoningen.

Stand van zaken en planning

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

Juridisch

Alle verplichtingen aan of van de ontwikkelaar zijn vastgelegd in een samenwerkings-overeenkomst.

Financieel

Beekpoort-Noord (bedragen x € 1.000)	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten	4.399	2.865	1.534
Investerings	8.233	7.486	746

Grondexploitatie	2022	2023	2024
Boekwaarde	4.372	4.509	4.622
Verwacht resultaat op eindwaarde	3.491	3.615	3.834
Risico	470	524	520
Verwachte einddatum	2024	2026	2027



Stedenbouwkundig plan Beekpoort-Noord Huidige situatie

4.3 Zevensprong

Algemene projectinformatie

Het plangebied ligt in de wijk Moesel en is omsloten door de Anna van Saksenstraat, Charlotte van Bourbonstraat, de Christinelaan en Willem de Zwijgerstraat. In het plan is ruimte voor 62 gestapelde huurwoningen.

Stand van zaken en planning

Het bouwrijp maken wordt in 2025 afgerond en aansluitend vindt in 2025 de uitgifte van de gronden plaats. Het ontwikkelproces heeft geleid tot een aangepaste categorisering van de huurprijzen en een verlaging van het aantal appartementen. Het woonrijp maken volgt in 2026 na de realisatie van de appartementen.

Juridisch

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

Financieel

Zevensprong (bedragen x € 1.000)	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten	1.323		1.323
Investerings	799	193	606

Grondexploitatie	2022	2023	2024
Boekwaarde	121	146	193
Verwacht resultaat op eindwaarde	-614	-736	-525
Risico	0	65	22
Cumulatieve tussentijdse winstneming	0	0	0
Verwachte einddatum	2024	2025	2026



Impressie te realiseren appartementen



Huidige situatie

4.4 J.W. Frisolaan

Algemene projectinformatie

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

Stand van zaken en planning

Het bouwrijp maken wordt in 2025 afgerond en aansluitend vindt in 2025 de uitgifte van de gronden plaats. Het ontwikkelproces heeft geleid tot een aangepaste categorisering van de huurprijzen. Het woonrijp maken volgt in 2026 na de realisatie van de appartementen.

Juridisch

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

Financieel

J.W. Frisolaan (bedragen x € 1.000)	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten	788		788
Investerings	495	111	384

Grondexploitatie	2022	2023	2024
Boekwaarde	46	67	111
Verwacht resultaat op eindwaarde	-314	-348	-293
Risico	0	0	3
Cumulatieve tussentijdse winstneming	0	0	0
Verwachte einddatum	2024	2025	2026



Impressie te realiseren appartementen



Huidige situatie

4.5 Achtkantmolen & Poortershof (locatie 5 en 6)

Algemene projectinformatie

Het plan Achtkantmolen & Poortershof is een ontwikkeling ten behoeve van woonwagenlocaties op twee gebieden in Weert. De locatie Achtkantmolen wordt uitgebreid met 4 chalets/woningen dan wel standplaatsen met woonwagens en de locatie Poortershof met 3. In totaal worden daarmee 7 standplaatsen gerealiseerd. De plannen zijn in overleg met de doelgroep en met Wonen Limburg voorbereid.

Stand van zaken en planning

Deze grondexploitatie is in 2024 geopend. De verandering in eindwaarde is ontstaan na de herziening van de nog te maken investeringen. Het verschil komt met name door hogere sloop-, sanering- en plankosten en het op en andere manier bepalen van de nadeelcompensatie.

Juridisch

De grond is geheel in bezit van de gemeente.

Financieel

Achtkantmolen/Poortershof (bedragen x € 1.000)	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten	304		304
Investeringsen	395	47	347

Grondexploitatie	2022	2023	2024
Boekwaarde			47
Verwacht resultaat op eindwaarde		52	-91
Risico			10
Verwachte einddatum		2026	2027



Uitgiftekaart Achtkantmolen



Uitgiftekaart Poortershof

4.7 Centrum Noord

Algemene projectinformatie

Het plan Centrum Noord betreft een binnenstedelijk kantorenpark in Weert. De bouwgrond is de afgelopen jaren geleidelijk verkocht. In 2024 zijn geen gronden geleverd. Er resteert nog 0,6 ha uitgeefbare grond. Alle woon-werkkavels zijn verkocht.

Stand van zaken en planning

De resterende kavels zijn in optie uitgegeven en de uitgifte is over de komende 2 jaar gefaseerd.

Er is nog grond beschikbaar die bestemd is voor de Stadsbruglocatie. Het plan voor deze locatie is momenteel in voorbereiding. Er vinden ontwikkelingen plaats die moeten uitwijzen welke invulling het beste aansluit bij de opgaven voor de volkshuisvesting van gemeente Weert.

Juridisch

De grond is geheel in bezit van de gemeente.

Financieel

Centrum Noord (bedragen x € 1.000)	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten	15.665	14.437	1.229
Investeringsen	12.956	12.008	948

Grondexploitatie	2022	2023	2024
Boekwaarde	-2.424	-2.416	-2.428
Verwacht resultaat op eindwaarde	-3.755	-2.846	-2.709
Risico	100	27	13
Cumulatieve tussentijdse winstneming	3.141	2.445	2.314
Verwachte einddatum	2027	2028	2028



Uitgiftekaart



Huidige situatie

4.8 Uitbreiding De Kempen

Algemene projectinformatie

Het plan De Kempen betreft de uitbreiding van bedrijventerrein De Kempen in Weert met circa 25 ha. bruto terrein.

De komst van het Lidl distributiecentrum (DC) en de uitbreiding van dit DC is het meest beeldbepalend geweest voor dit bedrijventerrein.

Van de uitgeefbare gronden zijn er nog 2 percelen waarvan de inkomsten nog moeten worden gerealiseerd:

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

Voor beide percelen is een koopovereenkomst gesloten en is de verwachting dat beide percelen in 2025 notarieel worden overgedragen.

Stand van zaken en planning

De inrichting van De Kempen zit in een afrondende fase. Voor de afronding zijn de laatste noodzakelijke investeringen in beeld gebracht, waaronder de ontsluiting naar de rotonde. Deze ontsluiting wordt aangepast. Aanpassing en verder afrondende werkzaamheden zijn voor eind 2025 gepland.

Naar verwachting zal de grondexploitatie eind 2026 worden afgesloten.

Juridisch

De grond is geheel in eigendom bij de gemeente.

Financieel

Uitbreiding de Kempen (bedragen x € 1.000)	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten	22.468	20.985	1.483
Investeringsen	18.527	14.672	3.855

Grondexploitatie	2022	2023	2024
Boekwaarde	-6.298	-6.354	-6.313
Verwacht resultaat op eindwaarde	-3.884	-3.954	-3.941
Risico		38	32
Cumulatieve tussentijdse winstneming	2.813	2.932	2.915
Verwachte einddatum	2027	2024	2026



Uitgiftekaart



Huidige situatie

4.9 Kanaalzone I

Algemene projectinformatie

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

Stand van zaken en planning

De revitalisering van het bedrijventerrein is gereed. Enkel is de invulling van een braakliggend perceel van in totaal circa 1,5 ha. aan de Straevenweg aan de orde. Eind 2022 is deze grond verkocht en wordt in 2025 notarieel overgedragen.

Vooruitlopend op de definitieve afsluiting van de grondexploitatie zijn de investeringen geactualiseerd. Er zijn alleen nog kosten voor grondwatercontrole en plankosten.

Afsluiting kan eind 2025 plaatsvinden.

Juridisch

De grond is geheel in eigendom bij de gemeente.

Financieel

Kanaalzone I (bedragen x € 1.000)	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten	4.844	3.550	1.294
Investeringen	6.687	6.497	191

Grondexploitatie	2022	2023	2024
Boekwaarde	2.840	2.885	2.947
Verwacht resultaat op eindwaarde	1.993	1.808	1.843
Risico	50	0	6
Verwachte einddatum	2024	2024	2025



Uitgiftekaart



Huidige situatie

4.10 Kampershoek 2.0

Algemene projectinformatie

Het plan Kampershoek 2.0 betreft de ontwikkeling van een nieuw bedrijven-terrein aan de Ringbaan-Noord in Weert. Het gebied beslaat circa 54,1 ha. netto uitgeefbaar terrein.

Omdat er buiten de gemeente nog andere grondeigenaren in het gebied actief zijn, is een exploitatieplan vastgesteld. Op 13 maart 2024 heeft de gemeenteraad de 4e herziening van het exploitatieplan en de 5e herziening van het bestemmingsplan vastgesteld.

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

Het plan kan een divers pallet aan bedrijven huisvesten: van ambulancepost tot distributiecentrum en van representatief groothandelspan tot hotel. Voor alle typen bedrijven geldt dat de ligging aan de A2 een belangrijk argument is om zich hier te willen vestigen.

Stand van zaken en planning

In 2024 heeft de levering van 0,3 ha. gemeentegrond plaatsgevonden en is een optie van 1,2 ha. vervallen. Deze grond komt tegen de actuele (inmiddels hogere) grondprijs opnieuw in de verkoop. Van de nog te verkopen 8,5 ha. gemeentegrond is 0,5 ha. in optie welke naar verwachting in 2025 wordt geleverd. In de periode 2025-2031 wordt vanuit eigendommen van derden voor nog 9,1 ha. een exploitatiebijdrage verwacht.

Juridisch

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

Financieel

Kampershoek 2.0 (bedragen x € 1.000)	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten	70.622	40.950	29.671
Investerings	68.386	49.247	19.139

Grondexploitatie	2022	2023	2024
Boekwaarde	6.868	8.050	8.296
Verwacht resultaat op eindwaarde	192	-1.261	-2.236
Risico		536	934
Cumulatieve tussentijdse winstneming	2.391	2.360	3.596
Verwachte einddatum	2031	2031	2031



Uitgiftekaart



Huidige situatie

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 bedrijventerrein.

Stand van zaken en planning

Alle percelen in Leuken Noord zijn uitgegeven, waardoor de grondexploitatie afgerond kan worden. In het kader van de afronding zijn de afrondende werkzaamheden in kaart gebracht en begroot. De Graafschap Hornelaan wordt afgebouwd met een asfalttoplaag. Ten behoeve van de verbetering van de bereikbaarheid van de milieustraat is extra budget opgenomen.

Met deze laatste werkzaamheden is de locatie afgerond en kan de grondexploitatie in 2025 afgesloten worden.

Juridisch

De grond is geheel in eigendom bij de gemeente.

Financieel

Leuken Noord (bedragen x € 1.000)	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Opbrengsten	5.098	5.076	22
Investerings	3.872	3.188	684

Grondexploitatie	2022	2023	2024
Boekwaarde	-1.049	-1.926	-1.888
Verwacht resultaat op eindwaarde	-1.040	-1.143	-1.226
Risico	30	47	23
Cumulatieve tussentijdse winstneming	659	899	1.005
Verwachte einddatum	2024	2025	2025



Uitgiftekaart



Huidige situatie





5

Resultaat, meerjaren- prognose, opbrengsten en investeringen

5.1 Financiële analyse

Het jaar 2024 wordt afgesloten met een positief resultaat van € 2,1 miljoen op de grondexploitaties. Onderstaande tabel geeft inzicht in de wijze waarop dit resultaat tot stand is gekomen.

Resultaat grondexploitaties (bedrag x ! 1.000)	Bedrag	Totaalbedrag
1. Per saldo vrijval voorzieningen verliesgevende grondexploitatie		3.390
2. Winstnemingen		355
2a. Tussentijdse winstnemingen	355	
2b. Winst boekjaar afgesloten grondexploitaties	0	
2c. Winstnemingen Gebiedsvisie Keent & Moesel*	0	
3. Nagekomen mutaties afgesloten grexen en voorbereidingskosten	3	
Resultaat in de jaarrekening per saldo		3.742
In de jaarrekening voorgestelde dotatie aan de reserve risicobuffer grondexploitaties		-1.600
Resultaat grondexploitaties 2024		2.142
* Winstnemingen van grexen als onderdeel van Gebiedsvisie Keent & Moesel komen ten gunste van bestemmingsreserve R5751		

Tabel 5.1: Resultaat grondexploitaties

1. Voorziening voor verliesgevende grondexploitaties

Conform richtlijnen van de BBV moeten (toekomstige) tekorten op grondexploitaties met een voorziening worden afgedekt. Het tekort op de negatieve exploitaties is per 31 december 2024

met € 3,4 miljoen afgenomen ten opzichte van 31 december 2023 en bedraagt nu € 13,7 miljoen (zie ook tabel 5.3).

Bij Laarveld zien we een verbetering van het resultaat met € 3,7 miljoen. Deze stijging wordt veroorzaakt door een daling van de kosten woonrijp maken in fase 3 en hogere geraamde grondopbrengsten in fase 4. Bij Kanaalzone I neemt de verliesvoorziening toe met € 0,04 miljoen als gevolg van het verlengen van de grondexploitatie met 1 jaar. Er resteert alleen nog de notariële overdracht van de laatste kavels, plankosten, grondwatercontrole en kosten voor verkoop en beheer. Bij Beekpoort Noord neemt het verwachte tekort toe met € 0,2 miljoen als gevolg van het verlengen van de grondexploitatie met 1 jaar. Daardoor is – naast indexering en verschuiving van nog te maken kosten – een jaar extra plankosten toegevoegd wat een negatief effect heeft op de eindwaarde van het project. Grondexploitatie Achtkantmolen/Poortershof is na de actualisatie negatief geworden, waarvoor een voorziening van € 0,1 miljoen is gevormd.

2. Tussentijdse winstnemingen en afsluiten grondexploitaties

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

Voor de nog lopende grondexploitaties met een positieve eindwaarde leidt dit tot een winstneming van € 0,355 miljoen. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties en de poc-methode wordt voor 2 grondexploitaties een deel van de eerder genomen tussentijdse winst teruggeboekt. In tabel 5.2 is een overzicht gegeven van de tussentijdse winstnemingen.

Winstnemingen per 31-12-2024 (bedragen x € 1.000)					
Bouwgrond in exploitatie	Winstprognose 31-12-2024	Gerealiseerde investering	Gerealiseerde opbrengsten	Winstneming t/m 2023	Winstneming 2024
Uitbreiding de Kempen	3.941	79%	93%	2.932	-17
Leuken-Noord	1.226	82%	100%	899	106
Centrum-Noord	2.709	93%	92%	2.445	-131
Kampershoek 2.0	2.236	72%	58%	536	397
Zevensprong	525	24%	0%	0	0
J.W. Frisolaan	293	22%	0%	0	0
				6.813	355

Tabel 5.2 Tussentijdse winstnemingen per 31 december 2024

De winstverwachting van deze lopende projecten is per saldo gestegen van € 10,3 miljoen (jaarrekening 2023) naar € 10,9 miljoen (jaarrekening 2024) op eindwaarde, zie tabel 5.2.

Er zijn in 2024 geen grondexploitaties afgesloten.

3. Nagekomen mutaties afgesloten grondexploitaties en voorbereidingskosten

De nagekomen kosten betreffen het saldo van verwachte civiele kosten en gerealiseerde kosten van afgesloten grondexploitaties. In 2024 zijn er op dit onderdeel minder kosten gemaakt dan was geraamd.

Mutaties in resultaat

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



Prognose bouwgrond in exploitatie (op basis Eindwaarde) (bedragen x € 1.000)			
Bouwgrond in exploitatie	1-1-2024	Mutatie	31-12-2024
Positief resultaat			
Zevensprong	736	-211	525
J.W. Frisolaan	348	-55	293
De Kempen Uitbreiding	3.954	-12	3.941
Leuken-Noord 1.143 83	1.226		
Centrum-Noord 2.846 -137	2.709		
Kampershoek 2.0 1.261 975	2.236		
Subtotaal	10.288	642	10.930
Negatief resultaat			
Bpo Beekpoort-Noord	-3.615	-219	-3.834
Laarveld	-11.678	3.736	-7.942
Kanaalzone I	-1.808	-36	-1.843
Achtkantmolen/Poortershof	0	-91	-91
Subtotaal	-17.100	3.390	-13.710
Totaal grondexploitatie	-6.812	4.032	-2.780

Tabel 5.3

Prognose bouwgrond in exploitatie

Verklaring op hoofdlijnen van de grootste verschillen (>100):

Laarveld

Laarveld is opgedeeld in 4 fasen die elk een grondexploitatie heeft.

Het geconsolideerde resultaat van de mutaties van de grondexploitaties staat in tabel 5.3, hieronder volgt per fase de verschillen.

In Laarveld fase 1 is de eindwaarde met € 0,2 miljoen verslechterd voornamelijk door toename aan geraamde plankosten. Deze zijn doorgerekend naar het einde van de looptijd van Laarveld en niet meer naar het eind van de looptijd per fase.

In Laarveld fase 2 is de eindwaarde verslechterd met € 0,1 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door afname aan kosten woonrijp maken, door lagere gerealiseerde kosten dan de geraamde kosten en een toename aan geraamde plankosten.

In Laarveld fase 3 is de eindwaarde verbeterd met € 0,5 miljoen, door afname aan kosten woonrijp maken, vanwege doorschuiven geraamde kosten van schanskorven en een grondwal naar het bouwrijp bestek van Laarveld fase 4 en lagere gerealiseerde kosten levering straatstenen. Daarnaast zijn lagere kosten VDT voorzien en hogere plankosten.

In Laarveld fase 4 is de eindwaarde verbeterd met € 3,6 miljoen.

Aan de kostenkant zijn de sloop en saneringskosten per saldo lager door met name lagere kosten sanering en archeologie, de kosten bouwrijp maken zijn hoger door meerkosten sanering en schanskorven, de kosten woonrijp maken zijn hoger door indexatie kosten met 3,5%, de plankosten: verkoop en beheer, plankosten en kosten voorbereiding, directie en toezicht voornamelijk hoger door verhoging kosten doorbelasting administratiekosten en doorbelasting kosten derden. Per saldo zijn de kosten inclusief kostenstijging en rente per 1-1-2025 met € 1,0 miljoen toegenomen.

Aan de opbrengstenkant zijn de grondopbrengsten woningbouw gestegen met circa 11%. Dit komt door:

- Hogere getaxeerde waarde voor de grondopbrengsten;
- Indexering van de bouwclaim overeenkomsten; en
- Indexering van opbrengsten uit het exploitatieplan.

Daarnaast is de KLC subsidie sociale woningbouw uit de grondexploitatie gehaald, omdat conform rekenregels het woonrijp maken van de openbare gronden niet binnen sluiting subsidiedatum van 31-12-2026 plaatsvindt.

Per saldo zijn de opbrengsten inclusief opbrengststijging en rente per 1-1-2025 met € 3,9 miljoen toegenomen.

Beekpoort-Noord

De eindwaarde van het project is verslechterd met € 0,2 miljoen. Door de planologische vertraging is de looptijd van het project met een jaar verlengd naar 2027. Deze verlenging van de looptijd van het project zorgt voor een verhoging van de plankosten en langere doorbelasting van administratiekosten en doorbelasting algemene plankosten. Samen met de contractuele indexatie van nog te betalen kosten zorgt dit voor een bijkomende stijging van € 0,3 miljoen aan de kostenkant. Aan de opbrengstenkant is een positieve wijziging ontstaan van € 0,1 miljoen bij de contractueel overeengekomen index over de nog te leveren verkochte grond. Aangezien de index en levering van de grond samenhangt met de planologische vertraging, is in de risicobuffer een budget opgenomen voor (juridische) tegenvallers.

Zevensprong

De eindwaarde van de grondexploitatie is verslechterd met € 0,2 miljoen.

Dat heeft vooral te maken met het verlengen van de grondexploitatie met een jaar en door wijziging in het aantal uitgeefbare appartementen. Het aantal te realiseren appartementen is met de actualisatie bij jaarrekening met 5 stuks afgenomen. De grondexploitatie is met een jaar verlengd doordat de uitgifte vertraging heeft opgelopen. Naar verwachting zal uitgifte van de gronden in 2025 plaatsvinden. Voor het verlengen van de grondexploitatie zijn extra plankosten opgenomen.

J.W. Frisolaan

De eindwaarde van de grondexploitatie is verslechterd met € 0,1 miljoen. Dat heeft vooral te maken met het verlengen van de grondexploitatie met een jaar doordat er vertraging is opgelopen. Hiervoor zijn extra plankosten opgenomen. De verwachting is dat in 2025 de locatie bouwrijp geleverd kan worden en dat ook de opbrengsten binnenkomen. Er wordt van uitgegaan dat het woonrijp maken in 2026 gestart kan worden.

Centrum-Noord

De eindwaarde van Centrum-Noord daalt met € 0,1 miljoen. Met name de index op kosten en de bijstelling van de plankosten dragen bij aan de verslechtering van de eindwaarde. Er zijn nog twee kavels uit te geven. Hier zijn opties voor uitgegeven. De verwachting is dat de kavels in 2025 en 2026 geleverd gaan worden.

De Kempen Uitbreiding

In totaal laat de grondexploitatie op eindwaarde een beperkte verslechtering zien. Deze verslechtering is onder andere het gevolg van het verlengen van de grondexploitatie met 2 jaar. In 2024 is er onderzoek geweest naar de verbetering van de ontsluitingsweg naar de rotonde. De civiele werkzaamheden die voor 2024 gepland waren, zijn uitgesteld en worden pas eind 2025 gestart. De verwachting is dat deze werkzaamheden in 2026 worden afgerond. De overige kosten zijn opnieuw bepaald en gefaseerd.

Met betrekking tot de opbrengsten zijn de laatste kavels verkocht maar nog niet overgedragen. Naar verwachting worden deze laatste kavels in 2025 overgedragen. Zodra de kavels zijn overgedragen en de civiele werkzaamheden zijn afgerond, kan de grondexploitatie afgesloten worden.

Kanaalzone I

De grondexploitatie Kanaalzone I laat een beperkte verslechtering zien. Deze verslechtering is het gevolg van het verlengen van de grondexploitatie met 1 jaar. De fasering van de kosten met betrekking tot grondwatercontrole is hierop aangepast. De investeringen op de posten verkoop en beheer en plankosten zijn bijgesteld. Het is de bedoeling om deze grondexploitatie eind 2025 af te sluiten.

Kampershoek 2.0

Aan de kostenkant kent het project positieve en negatieve invloeden. Door het sluiten van de vaststellingsovereenkomst met Heylen hoeft de gemeente een gedeelte van een perceel niet te verwerven. Per saldo levert dit een voordeel op € 0,2 miljoen. Door een indexatie van de nog te verwerven gronden stijgt het budget met € 0,1 miljoen. Voor archeologie noteren we een kostenstijging van € 0,1 miljoen als gevolg van indexatie en het in de raming opnemen van het perceel van Molenweg 95. Bij bouwrijpmaken valt er een budget vrij van € 0,3 miljoen en is er extra budget nodig voor de tijdelijke inrichting (groen en water) van het gebied van het voormalige cultuurhistorisch cluster. Voor woonrijpmaken is een extra budget van € 0,2 miljoen benodigd voor (tijdelijke) inrichting van het cultuurhistorisch cluster. Door indexatie van de bouw- en woonrijp maakkosten neemt het budget toe met € 0,3 miljoen. Door herziening van de plankosten en herziening van de kosten voor verkoop en beheer neemt op dit onderdeel het budget toe met € 0,4 miljoen. Door de stijging van de kosten voor bouw- en woonrijp maken (index) stijgt hiermee ook het budget voor Voorbereiding, directie en toezicht aangezien dit gekoppeld is aan de investeringen. Onder de overige kosten is er een beperkte besparing in de kosten voor de aanleg van de Neelenweg. Samengevat in totaal € 0,7 miljoen meerkosten.

Bij de opbrengsten is er een meeropbrengst van € 1,6 miljoen. Door het vervallen van een in 2022 verleende optie op een perceel van 1,2 ha., komt dit perceel opnieuw in de verkoop tegen de actuele grondwaarde. Onder het grondprijsbeleid 2025 stijgt de verkoopwaarde met € 0,5 miljoen. De waarde van de overig nog te verkopen grond stijgt onder invloed de Grondprijsbrief additioneel met € 0,5 miljoen. Het vervallen van de verkoop van een restperceel geeft daarentegen een minderopbrengst van € 0,1 miljoen.

Door de jaarlijkse indexatie van de exploitatieplanbijdragen en de vaststelling van het nieuwe exploitatieplan stijgt dit onderdeel met € 0,6 miljoen.

Door de genoemde voor- en nadelen in 2024 stijgt de positieve eindwaarde van € 1,3 miljoen naar € 2,2 miljoen.

Leuken Noord

Er zijn geen kavels meer uit te geven. Er loopt een onderzoek ter verbetering van de bereikbaarheid van de milieustraat. De investeringen voor het definitief woonrijp maken zijn hierdoor een jaar uitgesteld. Het betreft de aanleg van een toplaag voor de Graafschap Hornelaan en eventueel een verbreding van de Truyenhoekweg. De fasering en nog te maken kosten zijn bijgesteld. Dit alles heeft geresulteerd in een iets verbeterd resultaat van de grondexploitatie met € 0,1 miljoen. In 2025 vinden de werkzaamheden plaats, waarna de grondexploitatie eind 2025 kan worden afgesloten.



Achtkantmolen & Poorterhof

De eindwaarde van de grondexploitatie is verslechterd met € 0,1 miljoen ten opzichte van de eindwaarde bij het openen van de grondexploitatie in 2024. Deze verslechtering heeft vooral te maken met het herzien van de plankosten ten opzichte van de eerste inschatting bij openen van de grondexploitatie. Aan de opbrengstenkant zijn de grondprijzen geactualiseerd naar de m² prijzen uit de Grondprijsbrief 2025. In 2025 worden de gronden bouwrijp gemaakt waarna naar verwachting de uitgifte plaats zal vinden eind 2025 en begin 2026.

5.2 Boekwaarde

De boekwaarde van de grondexploitaties per 31 december 2024 bedraagt € 34,2 miljoen. Dit is € 4,5 miljoen hoger dan de boekwaarde € 29,6 miljoen per 31 december 2023. Deze stijging van de boekwaarde wordt veroorzaakt doordat de gerealiseerde investeringen met € 6,9 miljoen in 2024 hoger zijn dan de gerealiseerde opbrengsten met € 2,4 miljoen.

Om de balanswaarde per 31 december 2024 te verkrijgen moeten nog een aantal correcties worden doorgevoerd. Dit zijn de tussentijdse winstnemingen, het faciliterende grondbeleid en de verliesvoorziening. De balanswaarde is hierdoor € 20,8 miljoen



Boekwaarde grondexploitatie (bedrag x ! 1000)	Boekwaarde 31-12-2023	Investering en 2024	Opbrengsten 2024	Balans- verschuiving
BPO Beekpoort-Noord	4.509	112		
Laarveld	24.660	5.902	-1.970	
J.W. Frisolaan	67	44		
Zevensprong	146	46		
Achtkantmolen/Poortershof	0	47		
Woningbouw	29.383	6.152	-1.970	
De Kempen uitbreiding (DKU)	-6.354	41		
Kampershoek 2.0 (KH2)	8.050	660	-414	
Leuken-Noord (LN)	-1.926	37		
Centrum-noord (CN)	-2.416	11	-24	
Kanaalzone I	2.885	62		
Bedrijventerreinen	239	812	-438	
Totaal	29.622	6.964	-2.408	

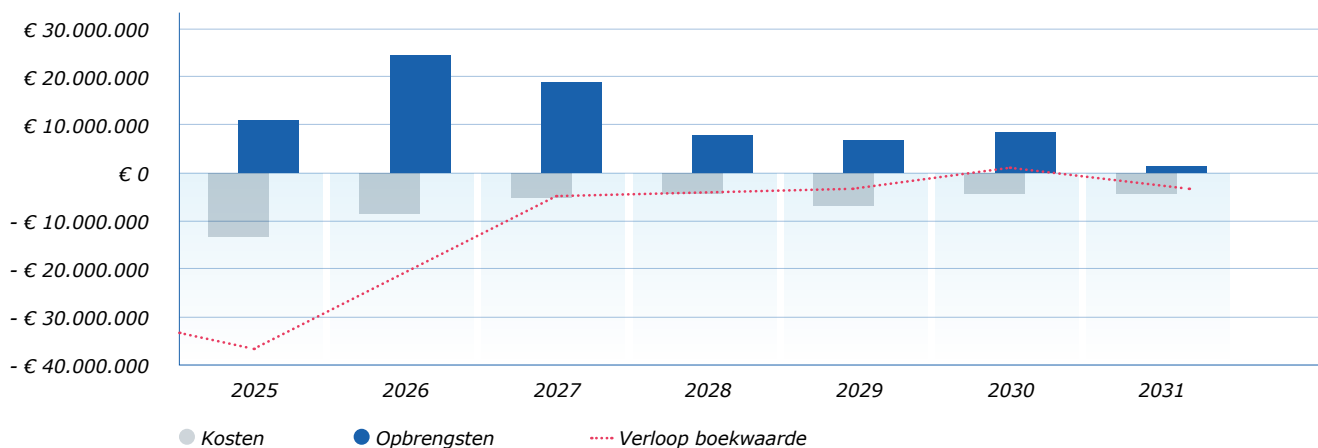
Tabel 5.4 Verloop grondexploitaties 2024

5.3 Financiële analyse van de meerjarenprognose

In deze paragraaf geven we een doorkijk naar de nog te maken kosten en opbrengsten in de grondexploitaties. Tevens voorziet het in een vooruitblik naar het verwachte eindresultaat.

In de grafiek hieronder worden de nog te realiseren investeringen en opbrengsten (cashflow) in de grondexploitaties (resp. de blauwe en rode kolommen) per jaar weergegeven.

Per 31 december 2024 bedraagt het saldo van de historische opbrengsten en investeringen (boekwaarde) € 34,2 miljoen. Dit saldo verandert geleidelijk in een geraamd tekort op eindwaarde van € 2,8 miljoen (zie ook tabel 5.3). Dit verloop van de boekwaarde wordt weergegeven met de grijze lijn.



Figuur 5.1 Overzicht boekwaarde en toekomstige kasstromen

Toelichting:

Er moet nog voor circa € 46,6 miljoen (inclusief kostenstijging en rentelasten) geïnvesteerd worden om de geplande opbrengsten van € 78,0 miljoen (inclusief opbrengstenstijging en renteopbrengsten) te kunnen realiseren.

Boekwaarde 31-12-2024	Cumulatieve tussentijdse winstneming (Faciliterend grondbeleid)	Presentatie wijziging	Voorziening 31-12-2024 Eindwaarde balans	Balanswaarde 31-12-2024
4.622			-3.834	788
28.592			-7.942	20.650
111				111
193				193
47			-91	-44
33.564			-11.867	21.698
-6.313	2.915			-3.398
8.296	934	-6.822		2.408
-1.888	1.005			-883
-2.428	2.314			-115
2.947			-1.843	1.103
613	7.168	-6.822	-1.843	-884
34.178	7.168	-6.822	-13.710	20.813

De nog te realiseren opbrengsten zijn € 31,4 miljoen hoger dan de nog te realiseren kosten. Hiermee is duidelijk dat de gerealiseerde boekwaarde van € 34,2 miljoen negatief slechts voor een deel kan worden terugverdiend.

5.4 Toekomstige investeringen en opbrengsten

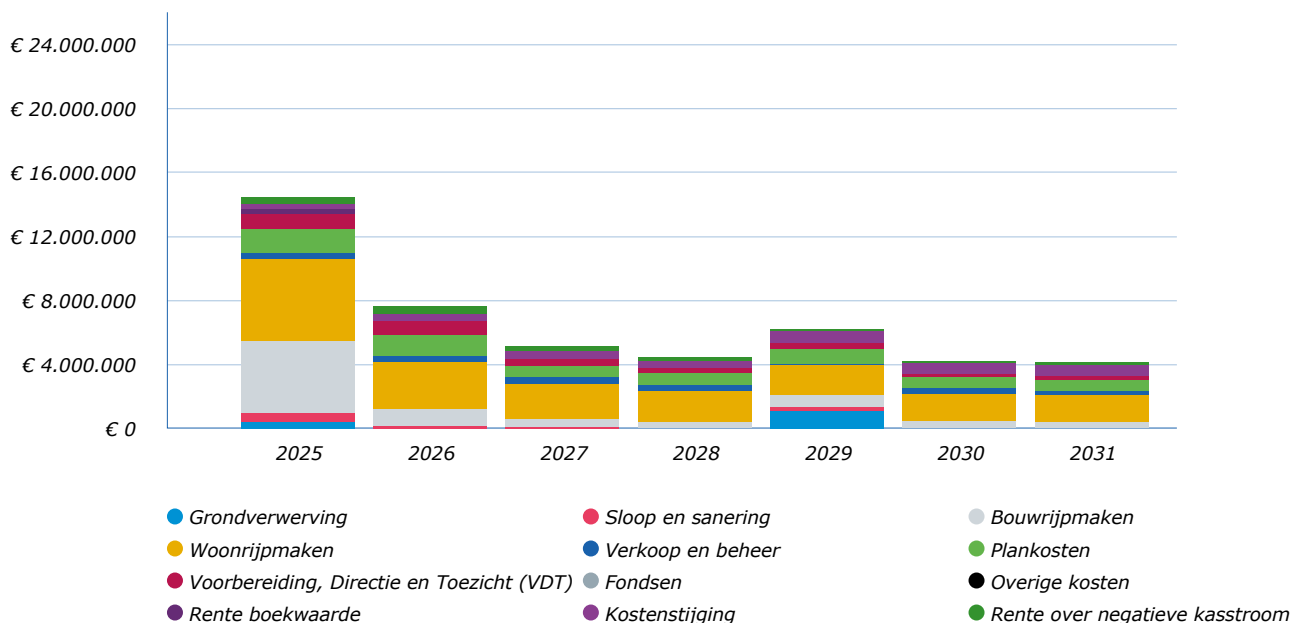
Investeringsen:

De totaal nog te realiseren investeringen ter hoogte van € 46,6 miljoen zijn gefaseerd in de periode 2025 tot en met 2031. De fasering en het onderscheid naar kostensoorten van de investeringen is in figuur 5.2 weergegeven. Hierna worden de belangrijkste investeringen toegelicht.

In alle projecten worden kosten gemaakt voor planontwikkeling, voorbereiding directievoering en toezicht en verkoop en beheer. Deze zijn gerelateerd aan de nog uit te voeren investeringen en te verkopen kavels. Het gaat hierbij in totaal om € 12,3 miljoen, maar omdat deze gerelateerd zijn aan de overige investeringen dan wel de verkopen, worden deze niet nader benoemd.

- De verwervingen zijn geraamd op € 1,6 miljoen, waarvan € 1,6 miljoen in Kampershoek 2.0;
- Sloop en sanering zijn geraamd op € 1,5 miljoen, waarvan € 1,0 miljoen in Kampershoek 2.0, € 0,3 miljoen in Laarveld fase 4 en € 0,2 miljoen in de overige projecten;
- Het bouwrijpmaken is geraamd op € 8,1 miljoen, waarvan € 4,8 miljoen in Kampershoek 2.0, € 3,0 miljoen in Laarveld fase 4 en € 0,3 miljoen in overige projecten;
- Het woonrijpmaken is geraamd op € 17,2 miljoen, waarvan € 4,8 miljoen in Kampershoek 2.0, € 1,2 miljoen in Laarveld fase 3, € 6,9 miljoen in Laarveld fase 4, € 0,2 miljoen in Zevensprong, € 0,1 miljoen in Achtkantmolen & Poortershof, € 3,0 miljoen in Uitbreiding de Kempen, € 0,5 miljoen in Leuken Noord, € 0,3 miljoen in Centrum Noord en € 0,2 miljoen in het restant van de projecten;
- •Fondsen zijn geraamd op € 0,4 miljoen, waarvan € 0,2 miljoen in Centrum-Noord (Suffolkweg) en het restant van € 0,2 miljoen verdeeld over Beekpoort-Noord (Suffolkweg), Achtkantmolen & Poortershof (nadeelcompensatie), Zevensprong (nadeelcompensatie) en J.W. Frisolaan (nadeelcompensatie);

- Overige kosten zijn geraamd op € 0,1 miljoen, waarvan het grootste gedeelte in Kampershoek 2.0 (aanvullende civiele kosten wegen en inrichting cultuur-historisch cluster);
- De kostenstijging betreft een totaalbedrag van € 3,6 miljoen en is gerelateerd aan de nog uit te voeren investeringen en het jaar waarin deze worden uitgevoerd;
- De rentekosten bedragen € 1,9 miljoen, waarvan € 0,9 miljoen in Laarveld fase 1, € 0,1 miljoen in Laarveld fase 2, € 0,1 miljoen in Laarveld fase 3 en € 0,5 miljoen in Laarveld fase 4. De rentekosten in de overige projecten: Kampershoek 2.0 (€ 0,1 miljoen), Kanaalzone I, Beekpoort-Noord, Achtkantmolen & Poorterhof, Zevensprong en J.W. Frisolaan bedragen opgeteld € 0,2 miljoen.

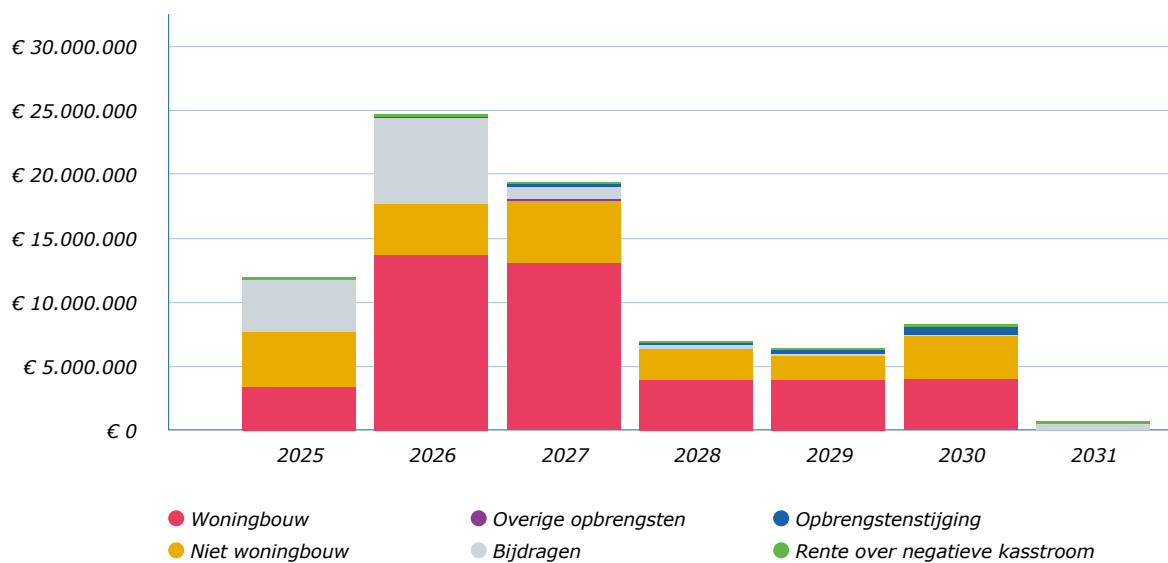


Figuur 5.2 Specificatie investeringen 2025-2031

Opbrengsten:

De totaal nog te realiseren opbrengsten in de periode van 2025 tot en met 2031 zijn geraamd op € 78,0 miljoen. De fasering van de opbrengsten is in figuur 5.3 weergegeven, waarbij tevens onderscheid is gemaakt tussen verschillende opbrengstensoorten. De belangrijkste opbrengsten worden hierna toegelicht.

- De nog te realiseren opbrengsten voor woningbouw bedragen € 42,1 miljoen. Hiervan heeft € 0,3 miljoen betrekking op Laarveld fase 1, € 38,4 miljoen op Laarveld fase 4, € 1,3 miljoen op Beekpoort-Noord (nog over te dragen reeds verkochte kavel), € 0,3 miljoen op Achtkantmolen & Poorterhof, € 1,1 miljoen op Zevensprong en € 0,7 miljoen op J.W. Frisolaan;
- De opbrengst uit de verkoop van bedrijventerreinen bedraagt € 20,7 miljoen, waarvan € 17,0 miljoen in Kampershoek 2.0, € 1,0 miljoen op Centrum-Noord, € 1,3 miljoen op Kanaalzone I en € 1,4 miljoen op Uitbreiding de Kempen;
- De post overige opbrengsten / bijdragen bedraagt € 13,0 miljoen en heeft voor € 11,8 miljoen betrekking op de exploitatiebijdragen van de ontwikkelende partijen binnen Kampershoek 2.0, de overige € 1,2 miljoen op Laarveld fase 3 (€ 0,1 miljoen), op Laarveld fase 4 (€ 0,6 miljoen), op Beekpoort-Noord (€ 0,2 miljoen), in Centrum Noord (€ 0,1 miljoen) en op Zevensprong (€ 0,2 miljoen);
- De opbrengstenstijgingen bedragen € 1,6 miljoen en zijn gerelateerd aan de nog te ontvangen opbrengsten en het jaar waarin deze worden ontvangen;
- De renteopbrengsten bedragen € 0,6 miljoen, voornamelijk voorkomend in de positieve fase 4 van Laarveld, Centrum Noord en Uitbreiding de Kempen.



Figuur 5.3 Specificatie opbrengsten 2025 – 2031







6

Risicomanagement, weerstandsvermogen en eindconclusie

De gemeente Weert hanteert een uniforme aanpak voor het risicomanagement bij ruimtelijke projecten. Dit stelt projectleiders in staat om risicomanagement op een goede manier uit te voeren en directie en bestuur goed te informeren over de risico's binnen projecten. Hierdoor zijn de risico's binnen de grondexploitaties bekend, wordt gestuurd op het reduceren van risico's en wordt tijdig ingespeeld op toekomstige risico's.

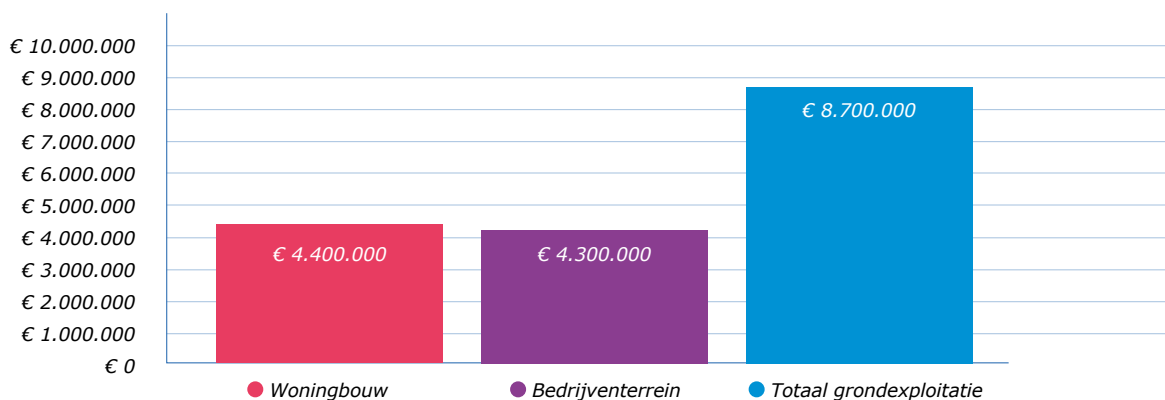
De werkwijze ligt vast in de "Handleiding risicomanagement" en is gebaseerd op drie veelgebruikte onderdelen:

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

Risicomanagement rond grondontwikkeling is een doorlopend, cyclisch proces, waaraan het hele projectteam meewerkt.

6.1 Risicobuffer

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



Figuur 6.1 Berekening voorstel risicobuffer grondexploitaties

Toelichting:

Bovenstaande bedragen zijn de uitkomsten van het proces van risicomanagement, dat is toegepast op de projecten. Er zijn risicoanalyses uitgevoerd bij alle projecten.

- Na de risico-inventarisatie is op basis van een scenario-analyse voor woningbouw een totaal risicobedrag bepaald van € 4,4 miljoen. Voor de bedrijventerreinen geldt een totaal risicobedrag van € 4,3 miljoen;
- Bij de woningbouw doen de risico's zich vooral voor bij Laarveld fase 4. Het betreft met name onzekerheid rondom de hoogte van de verwachte opbrengsten. Voor tegenvallende grondprijsontwikkelingen, aanvullende civiele werkzaamheden en extra onvoorziene kosten is een budget gereserveerd van € 3,2 miljoen;
- Naast Laarveld is voor Beekpoort Noord een bedrag van € 0,5 miljoen opgenomen voor een diverse tegenvallers o.a. aangaande grondprijs en woningbouwprogramma;
- Voor de woningbouw is voor tegenvallers in civiele investeringen een bedrag van € 0,3 miljoen opgenomen en een bedrag van € 0,3 miljoen voor tegenvallers in prijsstijgingen en plankosten;

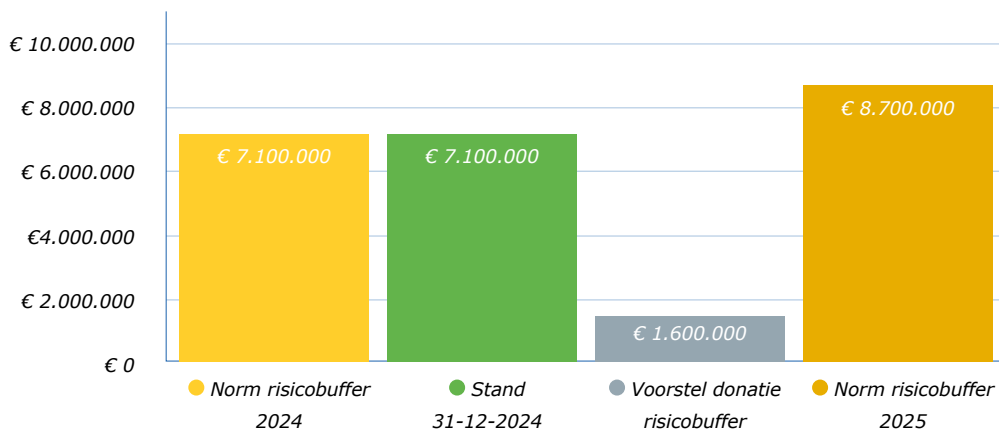


- Bij de bedrijventerreinen zitten de risico's vooral in Kampershoek 2.0. Hier wordt met name geld gereserveerd voor tegenvallers in grondverkopen en exploitatiebijdragen met een totaal bedrag van € 3,6 miljoen. In Leuken Noord, Centrum Noord en Uitbreiding de Kempen is totaal een bedrag van € 0,1 miljoen gereserveerd;
- Voor de bedrijventerreinen is voor tegenvallers in civiele investeringen een bedrag van € 0,4 miljoen opgenomen en een bedrag van € 0,3 miljoen voor tegenvallers in prijsstijgingen en plankosten;
- Als kans is er in de risicobuffer slechts een beperkt bedrag opgenomen in verband met subsidie.

De benodigde norm voor de risico's van de grondexploitaties betreft het saldo van de risico's en de kansen en bedraagt € 8,7 miljoen.

6.2 Toetsing risicoprofiel versus weerstandscapaciteit

Per 31 december 2024 bedraagt de norm voor de Risicobuffer bouwgrond-exploitaties € 7,1 miljoen. Voorgesteld wordt de hoogte van de benodigde buffer te verhogen naar € 8,7 miljoen. In figuur 6.2 is de dotatie aan de Risicobuffer bouwgrondexploitaties en de vergelijking met de norm in beeld gebracht.



Figuur 6.2 Voorstel risicobuffer bouwgrondexploitaties



Bijlage 2

Toelichting ontwikkelingen woningmarkt

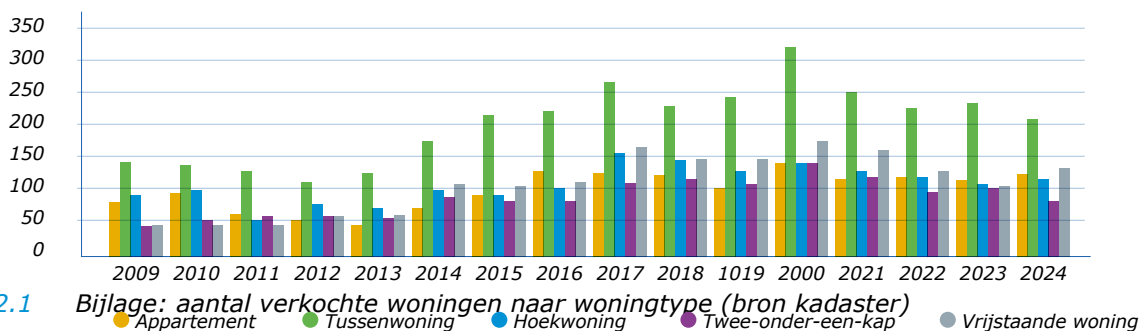
Noot bij onderstaande gehanteerde cijfers: het Kadaster heeft door het proces van het verbeteren van datakoppelingen de historische cijfers (2009-2023) op basis van die verbeteringen van een update voorzien. Dat leidt vermoedelijk in de meeste gevallen tot aanpassingen in de marge. Om deze reden kunnen verwijzingen naar bedragen uit de voorgaande jaren afwijken ten opzichte van de bedragen genoemd in voorgaande stukken waar wij ons op gegevens van het Kadaster hebben gebaseerd.

Aantal verkochte woningen

Onderstaande grafieken tonen de ontwikkelingen vanaf 2009 van het aantal verkochte woningen. In figuur bijlage 2.1 wordt een uitsplitsing gemaakt van de aantallen woningen naar type. De tussenwoning is daarbij altijd het meest verkochte type in Weert.

In 2024 zijn de volgende aantallen per type verkocht:

- 124 appartement;
- 210 tussen woningen;
- 118 hoekwoningen;
- 84 twee-onder-een-kap woningen;
- 133 vrijstaande woningen;
- Van 1 woning is het type in de data van het Kadaster onbekend.

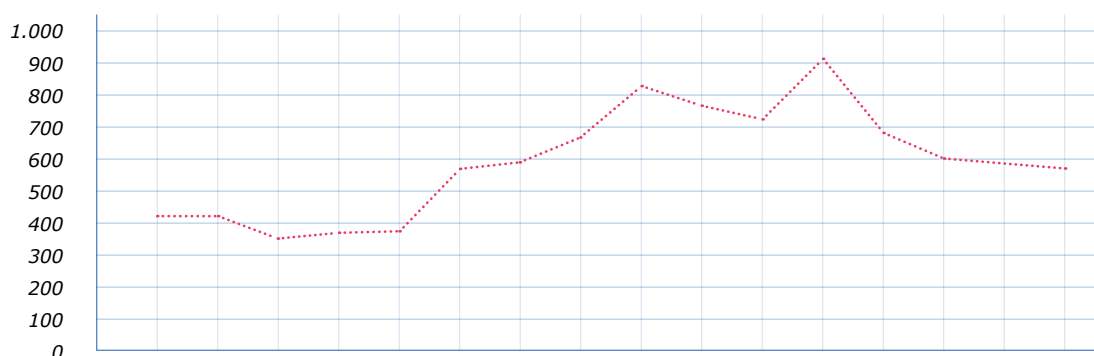


Figuur 2.1

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 gestegen naar 814 verkochte woningen in 2020. Het aantal is daarna gedaald. In 2024 is de daling naar 670 verkochte woningen doorgezet. De daling is het gevolg van een laag blijvend aantal te koop staande woningen, in combinatie met een stijgende rente.



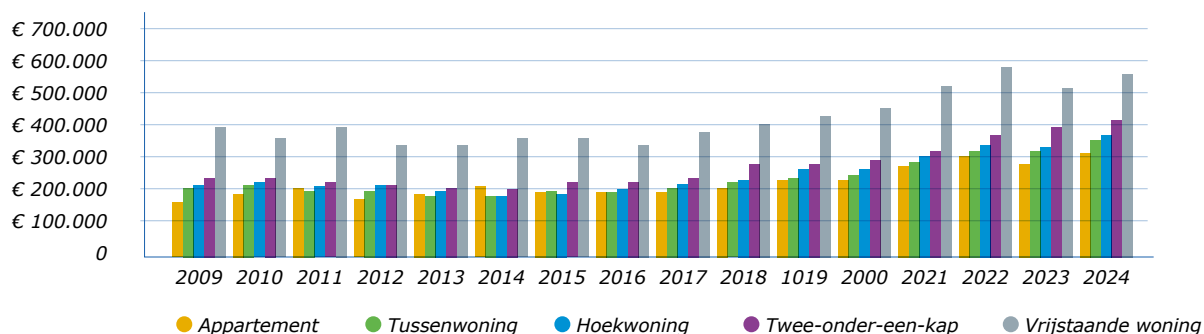
Figuur 2.2 Bijlage: overzicht totaal aantal verkochte woningen per jaar (bron: kadastraal) 2024

Ontwikkeling gemiddelde koopsom

Onderstaande grafieken tonen de jaar ontwikkeling vanaf 2009 van de gemiddelde koopsom. In figuur bijlage 2.3 wordt een uitsplitsing gemaakt van de ontwikkeling van de gemiddelde koopsom per woningtype.

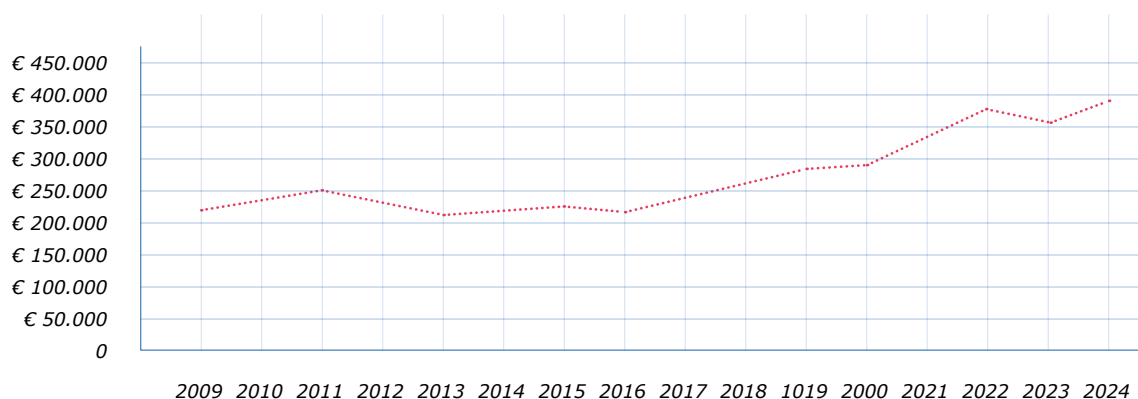
In 2024 bedroeg de gemiddelde koopsom type:

- € 314.027 per appartement;
- € 353.139 per tussen woning;
- € 364.658 per hoekwoning;
- € 412.644 per twee-onder-een-kap woning;
- € 557.005 per vrijstaande woning.



Figuur 2.3 Bijlage: ontwikkeling gemiddelde koopsom per woningtype (bron kadaster)

Gemiddeld steeg de verkoopprijs van € 355.366 in 2023 naar € 394.772 in 2024. Gemiddeld stijgen alle woningtypes.



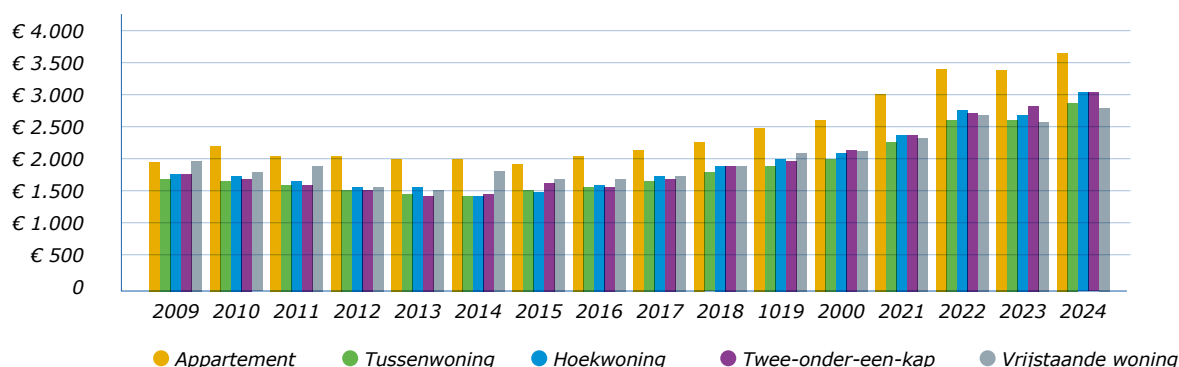
Figuur 2.4 Bijlage: ontwikkeling gemiddelde koopsom totaal (bron Kadaster)

Ontwikkeling gemiddelde koopsom per vierkante meter woonoppervlakte

Grafieken in figuur 2.5 en 2.6 de jaar ontwikkeling sinds 2009 van de gemiddelde koopsom per vierkante meter woonoppervlakte. In figuur bijlage 2.5 wordt een uitsplitsing gemaakt van de ontwikkeling van de gemiddelden per woningtype.

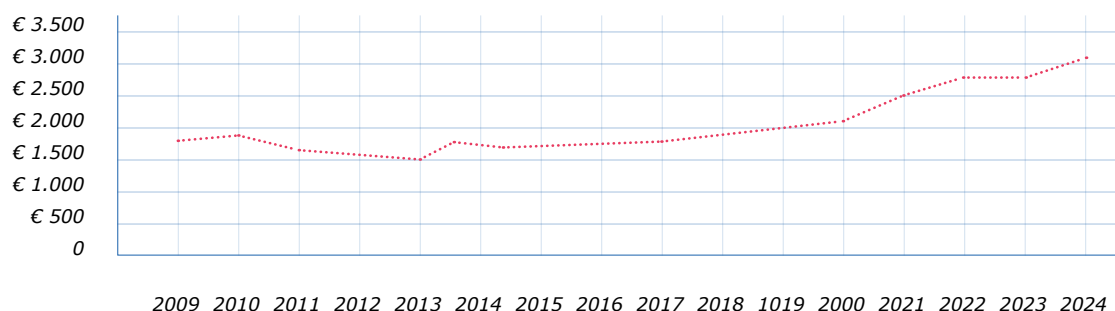
In 2024 bedroeg de gemiddelde koopsom per vierkante meter woonoppervlak type:

- € 3.654 per m² woonoppervlak per appartement;
- € 2.883 per m² woonoppervlak per tussen woning;
- € 3.031 per m² woonoppervlak per hoekwoning;
- € 3.030 per m² woonoppervlak per twee-onder-een-kap woning;
- € 2.795 per m² woonoppervlak per vrijstaande woning.



Figuur 2.5 Bijlage: gemiddelde koopsom per vierkante meter woonoppervlak per woningtype (bron Kadaster)

De gemiddelde koopsom per m² woonoppervlak steeg van € 2.782 in 2022 naar € 3.055 in 2023. De daling wordt vooral veroorzaakt door een daling bij het type appartement, vrijstaande woning en hoekwoning. De gemiddelde koopsom per m² woonoppervlak van de overige types zijn licht gestegen.



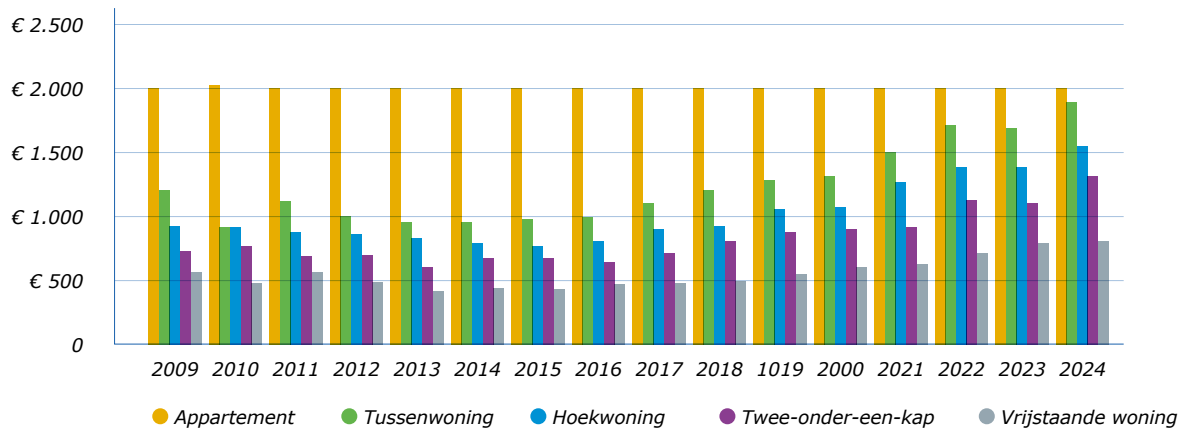
Figuur 2.6 Bijlage: ontwikkeling totale koopsom per vierkante meter woonoppervlak (bron Kadaster)

Ontwikkeling gemiddelde koopsom per vierkante perceeloppervlakte

Grafieken in figuur 2.7 en 2.8 tonen de jaar ontwikkelingen sinds 2009 van de gemiddelde koopsom per vierkante meter perceeloppervlakte. In figuur bijlage 2.7 wordt een uitsplitsing gemaakt van de ontwikkeling van de gemiddelden per woningtype.

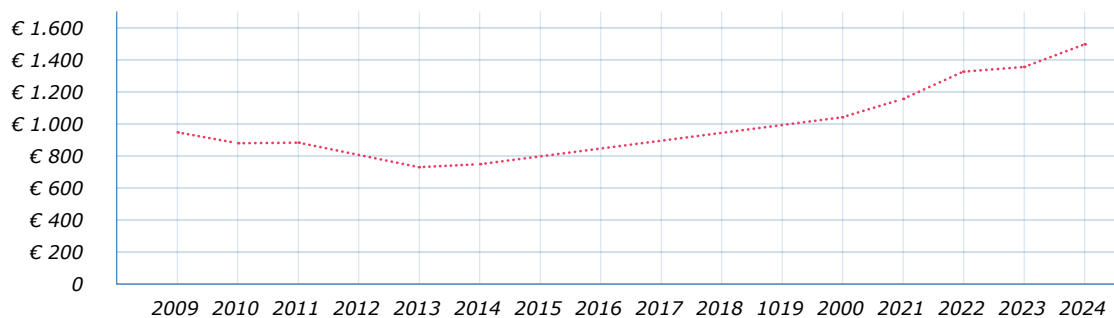
In 2023 bedroeg de gemiddelde koopsom per vierkante meter woonoppervlak type:

- € n.v.t. per m² woonoppervlak per appartement;
- € 1.904 per m² woonoppervlak per tussen woning;
- € 1.551 per m² woonoppervlak per hoekwoning;
- € 1.124 per m² woonoppervlak per twee-onder-een-kap woning;
- € 813 per m² woonoppervlak per vrijstaande woning.



Figuur 2.7 Bijlage: gemiddelde koopsom per vierkante meter perceeloppervlakte per woningtype (bron Kadaster)

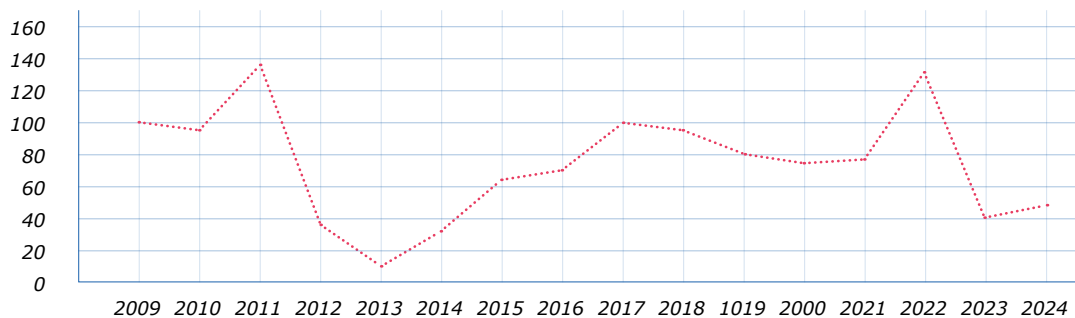
De gemiddelde koopsom per m² perceel oppervlak is gestegen van € 1.358 in 2023 naar € 1.471 in 2024. De gemiddelde prijsstijging is zichtbaar bij alle woningtypen.



Figuur 2.8 Bijlage: totale ontwikkeling gemiddelde koopprijs per vierkante meter perceeloppervlakte (bron Kadaster)

Bouwkavels

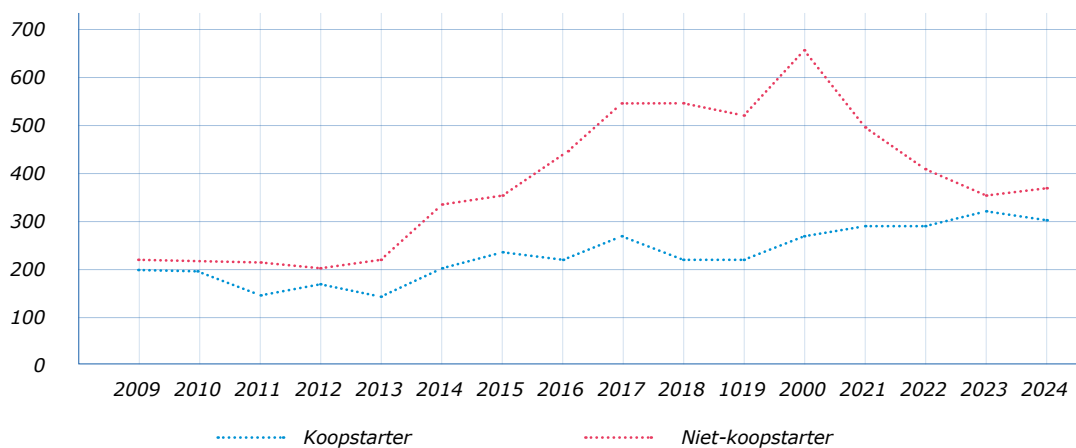
Onderstaande figuur bijlage 2.9 geeft het aantal verkochte bouwkavels in Weert weer. Het aantal verkochte bouwkavels in 2024 bedraagt 47. Voor 66 kavels in Laarveld die in het eerste kwartaal van 2025 in de verkoop gingen hebben zich 196 woningzoekenden ingeschreven.



Figuur 2.9 Bijlage: aantal verkochte bouwkavels (bron Kadaster)

Koopstarters

Het aantal woningen dat in 2024 is verkocht aan starters bedraagt 301. Dit zijn 19 woningen minder dan in 2023. Het aantal woningen dat is verkocht aan niet koopstarters bedraagt 369 in 2024. Dit is een afname van 56.



Figuu 2.10 Bijlage: aantal woningen dat is verkocht aan koopstarter / niet koopstarter



Meerjaren Perspectief Vastgoed 2024-2025







Inleiding Meerjaren Perspectief Vastgoed 2024-2025 (MPV)

De gemeente Weert beheert een vastgoedportefeuille dat bijdraagt aan diverse maatschappelijke en ruimtelijke beleidsdoelen. Deze portefeuille omvat onder andere sporthallen, buurtcentra, culturele voorzieningen, molens en monumenten. In deze gemeentelijke gebouwen worden verschillende doelgroepen gehuisvest en ondersteund. Jaarlijks wordt de gemeenteraad op hoofdlijnen geïnformeerd over de maatschappelijke en financiële ontwikkelingen binnen de vastgoedportefeuille. Voor een gedetailleerdere financiële analyse en toelichting wordt verwezen naar de jaarrekening.



Het MPV heeft een relatie met de jaarrekening. Aangezien de documentatie voor de jaarrekening in maart intern aangeleverd moet worden, is de peildatum voor dit MPV 31 maart 2025. Alle ontwikkelingen die na 31 maart 2025 plaats hebben gevonden, worden meegenomen in het MPV van 2025-2026.

In dit MPV worden de energieverbruiksgegevens per vastgoedobject nu voor het eerst gepresenteerd. Deze analyse kan gemaakt worden doordat er slimme meters geplaatst zijn per vastgoedobject in 2023 en 2024. Met het inzichtelijk maken van deze verbruiksgegevens kan er de opvolgende jaren gestuurd worden op het stroomverbruik (kWh), gasverbruik (m3) en indirect ook op de CO2-footprint van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

In 2024 is er gewerkt aan de volgende zaken:

- Het vastgoedregistratiesysteem Axserion heeft voor het eerst automatisch facturen kunnen versturen;
- Het vastgoedregistratiesysteem wordt aangevuld met O-prognose zodat de onderhoudswerkzaamheden gekoppeld worden aan het registratiesysteem;
- Er is proefgedraaid met QR-codes die gekoppeld zijn aan reserveringen voor sporthallen zodat installaties en verlichting alleen aangaan op de momenten dat er verenigingen aanwezig zijn;
- Verschillende quick wins zijn op natuurlijke onderhoudsmomenten uitgevoerd;
- Het energieverbruik is voor bijna heel de vastgoedportefeuille inzichtelijk.
- Inkoop van gecertificeerde groene energie GVO (garanties van oorsprong);
- Het instrument duurzaam meerjareninvesteringsplan (DMJIP) is opgeleverd (zie raadsinformatiebrief voortgang opstellen duurzaam meerjarig investeringsprogramma gemeentelijk vastgoed 2265836/2578428 van 29 augustus 2024);
- De NEN2767 Gebouwinspecties zijn uitgevoerd zodat later dit jaar het meerjaren-onderhoudsplan 2026-2030 (MJOP) ter besluitvorming wordt gelegd;
- Het Vastgoedbeleid is bestuurlijk vastgesteld.

Tevens worden wet-en-regelgevingen en marktontwikkelingen in relatie tot de vastgoedportefeuille beschreven. In hoofdstuk 2 worden de strategische projecten beschreven waar team Vastgoedbeheer & Grondzaken (hierna: V&G) een adviesrol in vervuld. In hoofdstuk 3 worden financiële indicatoren toegelicht die gebruikt worden om de kwaliteit van de gebouwen te meten. Het meten van de kwaliteit is een groeimodel waarvoor jaarlijks meer data verzameld wordt. Voor verdere toelichtingen over financiële cijfers, wordt verwezen naar de jaarrekening.





1

De Vastgoedportefeuille

Op de laatste pagina ziet u een overzicht van de gemeentelijke vastgoedportefeuille per **31-maart-2025**. De vastgoedportefeuille bestaat uit het vastgoed dat in eigendom is van de gemeente Weert.

1.1 Duurzaamheid

Verduurzamen van gemeentelijk en maatschappelijk vastgoed draagt bij aan energiebesparing en vermindering van de ecologische voetafdruk (CO₂-uitstoot). Ook wordt de gemeente Weert minder afhankelijk van fossiele brandstof en neemt het haar voorbeeldrol bij het verduurzamen van haar vastgoedportefeuille.

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

De gemeente Weert heeft de ambitie uitgesproken om in 2040 energieneutraal te zijn. Deze ambitie staat beschreven in de Weerter Routekaart Energietransitie. Dit betekent dat de gemeentelijke vastgoedportefeuille aardgasvrij/-proof moet zijn in 2030 en de vastgoedportefeuille energieneutraal in 2040.

Het verduurzamen van de hele portefeuille is omvangrijk omdat elk gebouw andere technische eigenschappen heeft. Er dient maatwerk geleverd te worden om te bepalen hoe een gebouw verduurzaamd kan worden en welk integraal resultaat (maatschappelijke baten versus financiële lasten) het met zich meebrengt. Tot het begrip verduurzaming behoren ook de begrippen circulariteit, natuurinclusief en klimaatadaptatief.

Voor de uitvoering van de duurzaamheidsmaatregelen wordt waar mogelijk aangesloten bij de natuurlijke onderhoudsmomenten. Op basis van de Energie Maatwerkadviezen (EMA's) die in 2023 zijn opgesteld voor alle gemeentelijke panden, is in 2024 het rekenmodel opgesteld om te komen tot scenario's voor een duurzaam meerjarig investeringsplan (DMJIP). Dit instrument wordt gebruikt om in 2025 concrete maatregelen te bepalen met het uiteindelijke doel om de vastgoedportefeuille stapsgewijs te verduurzamen die voldoet aan wet- en regelgeving, de gestelde ambitie en doelen van de gemeente Weert en het faciliteren van de maatschappelijke doelstellingen. In sommige gevallen kan een vastgoedobject al eerder worden verduurzaamd door dit te combineren met het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden. In lijn met het DMJIP zijn in 2024 de eerste prioriteiten (PRIO 9) aangevraagd om de verduurzaming van buurthuis Fatima en Sporthal Aan de Bron voor te bereiden.

1.2 Ontwikkelingen Circulair Bouwen

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

1.3 Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP)

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

1.4 Duurzaam Meerjaren Investeringsplan (DMJIP)

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



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

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

Deze gedetailleerde scenarioanalyse biedt meer grip en inzicht in de vereiste toekomstige investeringen voor de vastgoedportefeuille van de gemeente Weert. Het DMJIP is flexibel en kan gemakkelijk worden aangepast aan nieuwe ambities en ontwikkelingen, die vervolgens eenvoudig geïntegreerd en doorgerekend kunnen worden. Het DMJIP zal mede gebruikt worden voor het plannen van de toekomstige duurzaamheidsinvesteringen in de Routekaart Verduurzamen Gemeentelijke Gebouwen.

1.5 Vastgoed- en Grondbeleid

In 2024 is de nota Grondbeleid geactualiseerd en in 2025 is het Vastgoedbeleid vastgesteld. In de Nota Grondbeleid legt de gemeente haar grondbeleid voor de komende jaren vast. We maken gebruik van situationeel grondbeleid. Het Vastgoedbeleid geeft kaders voor het beheer en gebruik van gemeentelijk vastgoed en is de kapstok voor de Routekaart Verduurzamen Gemeentelijke Gebouwen en het Huurprijsbeleid.

1.6 Oneigenlijk grondgebruik

In 2019 heeft het college opdracht gegeven te starten met de Aanpak Oneigenlijk grondgebruik. Dit met het doel om de eigendomsverhoudingen ten aanzien van gronden binnen de gemeente te regelen door waar mogelijk over te gaan tot verhuur of verkoop en waar nodig de grond terug te vorderen op basis van de Beleidsregel Grondstroken en Adoptiegroen. Voor de jaren 2023 en 2024 is budget beschikbaar gesteld voor de aanpak.

Bij het raadsamendement van 19 april 2023 is besloten het beschikbaar gestelde budget vooral aan te wenden om verjaring van het oneigenlijk grondgebruik te voorkomen. Er is in een aantal wijken diverse situaties met risico op verjaring geïnterpreteerd. Hierop is vervolgens geen actie ondernomen richting de betreffende inwoners. Deze focus op situaties met een risico op verjaring is niet effectief geweest en heeft onvoldoende financieel resultaat opgeleverd.

Om die reden is eind 2024 een pilot opgestart in de wijk Boshoven met een integrale wijkgerichte aanpak. Met deze aanpak wordt verwacht zo effectief mogelijk verjaringsgevallen te voorkomen. Daarnaast worden er ook afspraken gemaakt over andere situaties van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond.

Volgens de slotwijziging 2024 is (in 2023 en 2024 tezamen) € 101.362 besteed aan de aanpak van gebruik gemeentegrond. Het restant budget 2024 ten bedrage van € 174.179 is overgeheveld naar 2025 om de pilot te kunnen voortzetten.

De pilot zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2025 worden afgerond. Vervolgens wordt gerapporteerd over de ervaringen, resultaten en bevindingen. Verwachting is dat de opbrengsten uit verkoop en verhuur van grondstroken onvoldoende zullen zijn om de wijkgerichte aanpak kostenneutraal verder uit te kunnen rollen in de rest van Weert. Wanneer wordt besloten de aanpak van gebruik van gemeentegrond in de rest van Weert door te zetten leidt dit tot een budgetvraag voor 2026 en verder.







2

Strategische projecten

In dit hoofdstuk worden lopende projecten en ontwikkelingen rondom vastgoed omschreven. Team Vastgoedbeheer & Grondzaken (hierna: V&G) heeft een adviseursrol bij deze projecten. De projecten worden in dit hoofdstuk op hoofdlijnen samengevat. De peildatum van dit hoofdstuk is 31 maart 2025. Het is mogelijk dat sommige projecten in de raadscyclus van april behandeld zijn waardoor onderstaande teksten niet actueel zijn.

2.1 Beekstraatkwartier

Voor het project Beekstraatkwartier is door de gemeenteraad in juli 2022 een bestuursopdracht vastgesteld. In lijn met deze bestuursopdracht zijn een aantal scenario's onderzocht voor de invulling van het gebied. Op 3 oktober 2024 heeft de gemeenteraad in principe gekozen voor het scenario van sloop en nieuwbouw. Dit scenario wordt momenteel nader onderzocht en uitgewerkt voor definitieve besluitvorming over de invulling van het Beekstraatkwartier eind 2025. Vastgoedbeheer neemt deel in het kernteam en in het projectteam om haar eigenaarsrol hierin te vertegenwoordigen. Het oude stadshuis, enkele woningen, diverse commerciële ruimten, het parkeerdek en parkeergarage zijn in eigendom van de gemeente.

De gemeente is eigenaar van een aantal woningen aan de Hegstraat en Hogesteenvweg. Per 1 juli 2024 is de Wet Vaste Huurcontracten van kracht waardoor het verstrekken van tijdelijke huurovereenkomsten niet meer mogelijk is. Alleen vaste huurcontracten, tijdelijke huurcontracten (voor uitzonderingsdoelgroepen) en verhuur op grond van de Leegstandwet mogen nog. De woningen aan de Hegstraat en Hogesteenvweg worden op grond van de Leegstandwet verhuurd (B&W-voorstel TILS 1970, 2024).

2.2 Poort van Limburg

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

Om de verhuur van het zalencentrum voor de korte termijn te reguleren, heeft het college van B&W in november 2022 beleidsregels verhuur zalencentrum Poort van Limburg vastgesteld voor het eerste half jaar in 2023. Daarna heeft het college van B&W de beleidsregels verlengd tot en met de verkoop.

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

De verkoopstukken zijn aansluitend uitgewerkt met eisen en beoordelingscriteria. Voor de kwaliteit van de invulling en koopprijs van het pand konden punten worden verkregen. De verkoopprocedure is in augustus 2024 via het aanbestedingsmedium Tenderned gestart. Er is één plan ingediend, het leisure concept Adventure Arena Poort van Limburg. Dit plan is vervolgens beoordeeld door de in de verkoopstukken benoemde beoordelingscommissie. Het college heeft ingestemd met een voornemen tot verkoop en met het starten van overleg om te komen tot een koopovereenkomst. Naar verwachting wordt de koopovereenkomst omstreeks mei 2025 voor wensen en bedenkingen voorgelegd aan de gemeenteraad waarna het college van B&W definitief kan besluiten tot verkoop.

2.3 MFA Weert-Zuid

Op basis van een bestuursopdracht uit 2019 is onderzoek gedaan naar de wenselijkheid en mogelijkheid van een nieuwe MFA in Weert-Zuid. Door de gemeenteraad is in 2021 besloten dat er een nieuwe MFA op de locatie van het voormalige Microhalcomplex dient te komen voor verenigingen en bewoners. Deze ontwikkeling en de mogelijke beschikbaarheid van de kerklocatie in centrum Moesel is aanleiding geweest om in 2022-2023 alsnog een tweetal scenario's te stellen voor de Microhallocatie én de kerklocatie. Met hierin de MFA als een in te passen onderdeel.

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

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

2.4 Open Park Weert

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

In mei 2024 heeft de gemeenteraad besloten de regie te nemen bij de realisatie van de buitensportaccommodatie in Open Park Weert. Dit gebouw wordt



gebruikt als sport- en welzijnsaccommodatie waarin ook andere maatschappelijke activiteiten gehuisvest kunnen worden. Tevens is het Programma van Eisen vastgesteld en een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Het plan voor dit gebouw wordt nu nader uitgewerkt. Er wordt een voorlopig ontwerp opgesteld en er wordt bepaald hoe het beheer en onderhoud geregeld kan worden. Dit leidt tot een raadsvoorstel dat naar verwachting in september 2025 wordt behandeld.

Op 25 september 2024 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de binnensportaccommodatie. Het Programma van eisen is vastgesteld, waarbij tevens is besloten dat jongerencentrum HangOut in het gebouw gehuisvest gaat worden. Tevens is een investeringsbudget voor het gehele gebouw beschikbaar gesteld. Inmiddels is de aanbesteding van dit gebouw gestart (Design & Build).

Vanuit V&G wordt specifiek aandacht besteed aan de eisen voor het beheer en onderhoud, duurzaamheid. Vanuit sporthalbeheer is input gegeven over de inrichting van de sportruimten. Het team V&G stelt tevens de (erfpacht) overeenkomsten op die voor het project nodig zijn, waaronder de overeenkomsten voor het gebruik van de accommodaties en de sportvelden.

2.5 Dr. Schaepmanstraat/Dr. Kuiperstraat & Bawloeëds

Op de locatie Dr. Schaepmanstraat waren de Voedselbank en Dierenvoedselbank gehuisvest. De kantoren zijn in eigendom van de gemeente Weert. Deze organisaties hebben een andere locatie gevonden. De Sponsorwinkel, Bawloeëds en het Repair Café zijn nog gehuisvest op deze locatie. De locatie is in beeld voor de realisatie van woningen. De Sponsorwinkel en het Repair Café zullen verhuizen naar de Fuutstraat 6. Er lopen gesprekken met de Bawloeëds over nieuwe huisvesting.

In de Bawloeëds vinden Vastelaovendjactiviteiten plaats zoals het bouwen van carnavalswagens. De overeenkomst loopt af per 1 oktober 2026. In de begrotingsbehandeling van 2024 is op 9 november 2023 een amendement aangenomen waarin wordt aangegeven om onderzoek te doen naar een geschikte locatie voor de Bawloeëds. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd.

Voor de planvorming van de woningbouw op deze locatie loopt nog de discussie over het naastgelegen oefenterrein van de brandweer. In overleg met de brandweer en veiligheidsregio wordt nu onderzoek gedaan naar handhaving van het oefenterrein in combinatie met woningbouw. Dit onderzoek loopt nog.

2.6 IKC Boshoven

Voor het project IKC Boshoven is in 2022 voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld en is door het college van B&W een projectopdracht vastgesteld. Hierbij is door de gemeenteraad opdracht gegeven om in het vervolgonderzoek de mogelijkheid van een wijkvoorziening, gekoppeld aan de nieuwbouw, te onderzoeken. In het project wordt samengewerkt met Meerderweert (school) en HumanKind (kinderopvang).

In juli 2023 is door de gemeenteraad een voorkeurslocatie voor de nieuwbouw vastgesteld, te weten de locatie Meidoornstraat/Anjelierstraat. In oktober 2024 is door de gemeenteraad besloten om een eventuele nieuwe wijkvoorziening uit de projectopdracht te halen, en te onderzoeken of vestiging van een nieuwe wijkvoorziening op de locatie Don Bosco haalbaar is.

In april 2025 ligt het raadsvoorstel voor om definitief te kiezen voor de bouw van het nieuwe IKC Boshoven op de locatie Meidoornstraat /Anjeliersstraat met als uitgangspunt inrichtingsvariant 2 uit het rapport IKC Boshoven variantenstudie: het IKC aan de achterzijde van de locatie aan de Violierstraat.

V&G blijft betrokken bij de vervolgstappen van het project, o.a. als adviseur voor toetsing van de ontwerpen en duurzaamheids- en energie aspecten. V&G bewaakt tevens de afspraken rondom de huurovereenkomst tussen Meerderweert en Humankind en de doorgeleiding van de exploitatie/onderhoudsbijdrage aan Meerderweert vanuit de gemeente.

2.7 Beej Bertje

Op 23 april 2024 is door het gemeentebestuur besloten om opdracht te verstrekken om te verkennen onder welke voorwaarden de locatie 'Bee-j Bertje' in Laar kan worden verworven. Het pand kan naar verwachting 1 april 2025 notarieel getransporteerd worden. Er is sprake van voortgezet gebruik voor geheel 2025. Die periode wordt gebruikt om beheer en exploitatie van het pand elders onder te brengen. De keuze om dat intern of extern te beleggen moet nog gemaakt worden. Over een definitieve invulling van deze locatie en de definitieve huisvesting van de verenigingen volgt in de komende jaren een voorstel.

2.8 Don Bosco

Op 4 juli 2024 is tijdens de behandeling van de Kadernota 2025 motie II.M.5 'Maatschappelijke accommodatie Boshoven' aangenomen. Hierin wordt het college opgedragen om informatie aan de raad beschikbaar te stellen over



meerdere mogelijke oplossingen, aan de hand waarvan de raad een richtinggevende uitspraak kan doen. In deze motie wordt aangegeven dat Boshoven een passende maatschappelijke voorziening moet krijgen. Hiertoe roept de raad het college op om: "op een zo kort mogelijke termijn informatie aan de raad beschikbaar te stellen over meerdere mogelijke oplossingen, aan de hand waarvan de raad een richtinggevende uitspraak kan doen". Met de betrokken verenigingen en stichtingen is op meerdere avonden gesproken over de maatschappelijke ruimtebehoefte.

In de raadsvergadering van 30 oktober 2024 is aan de raad gevraagd een richtinggevende uitspraak te doen voor de maatschappelijke voorziening in de wijk Boshoven. Hiertoe is een voorstel neergelegd op basis van dialogen met gebruikers en een vertaling naar ruimtebehoefte door Drijver en Partner. Er is door de raad besloten, mede op basis van een toezegging door de portefeuillehouder, een maatschappelijke voorziening in het centrum van Boshoven te realiseren van ten minste 350 m² netto vloeroppervlak. Hierbij heeft de raad ook besloten dat de locatie Don Bosco de voorkeur heeft. Wel heeft het ook uitgesproken dat gelijktijdig ook andere mogelijkheden in het centrum van Boshoven onderzocht dienen te worden.

2.9 **Zwembad De IJzeren Man**

Voor 2025 is een prioriteit aangevraagd om onderzoek te doen naar de toekomst van zwembad De IJzeren Man. Het (binnen)zwembad bestaat in 2030 40 jaar en dient daarom onderwerp van onderzoek te zijn voor het maken van keuzes voor de toekomst. Uit het onderzoek moeten verschillende toekomstscenario's naar voren komen die de gemeenteraad in staat gaan stellen om een weloverwogen keuze te maken voor de toekomst van het zwembad.

Een extern onderzoeksbureau gaat in Q1 en Q2 2025 met het onderzoek aan de slag. Streven is om rond de zomerperiode 2025 (juli/augustus) het onderzoek af te ronden.

2.10 **Gebiedsvisie Keent & Moesel**

Op 3 februari 2021 is de Gebiedsvisie Keent & Moesel vastgesteld. In de visie is beschreven hoe een vernieuwing van de wijken Keent & Moesel is beoogd door onder andere sloop en nieuwbouw van verouderde vroeg-naoorlogse portiek-etage woningen. Deze vernieuwing vindt gefaseerd plaats en heeft een doorlooptijd van 15-20 jaar. Voordat tot sloop wordt overgegaan vindt eerst nieuwbouw plaats. Hierdoor wordt een verhuisbeweging tot stand gebracht. Wonen Limburg is voor het grootste deel eigenaar van de te slopen woningen (618 van de 680 woningen). Volgens de huidige inzichten worden er ongeveer 930 nieuwe woningen gebouwd.

In de gebiedsvisie is de aanpak van de Sint Jozefslaan West – Schaekenstraat als parallelfase opgenomen. Bij deze aanpak gaat het om 8 VVE complexen met een totale omvang van 138 woningen. Binnen de VVE complexen zijn 62 woningen particulier bezit en 76 woningen in eigendom van Wonen Limburg. In 2025 is er vanuit de aanpak van de Sint Jozefslaan West – Schaekenstraat de eerste woningen verworven (TILS 1997 en 2002). V&G heeft een adviesrol in deze aanpak en neemt deel aan de VVE-vergaderingen.



3

Indicatoren vastgoedportefeuille

In het financiële gedeelte van het Meerjaren Perspectief Vastgoed (MPV) worden financiële indicatoren toegelicht die gebruikt worden om de kwaliteit van de gebouwen te meten. Daarnaast wordt met de jaarrekening van 2024, waarin de financiële kengetallen in detail inzichtelijk gemaakt worden, een belangrijke stap gezet richting het begrijpen en analyseren van de financiële gezondheid van de gemeente. Voor een toelichting op de cijfers over het jaar 2024 wordt dan ook verwezen naar de jaarrekening.

We willen de komende jaren gaan sturen op 'kwaliteit van het vastgoed'. Dit doen we door het werkelijk energieverbruik, energielabel, CO2-footprint en CO2-footprint per m2 inzichtelijk te maken. Deze gegevens zijn inzichtelijk gemaakt door het plaatsen van slimme energiemeters. De energiegegevens gaan gebruikt worden om het werkelijke energieverbruik van de vastgoedportefeuille de komende jaren te analyseren, waardoor het mogelijk wordt om te sturen op de wettelijke CO2-reductie. Met het meetbaar maken van de vastgoedportefeuille wordt de focus gelegd op al het vastgoed met een maatschappelijke doelstelling. Dit is het vastgoed waar de gemeente juridisch eigenaar van is en dus regie over heeft en in eigendom houdt om maatschappelijke beleidsdoelen te faciliteren. Hiertoe behoren de deelportefeuilles: cultuur, sport, welzijn, publieksbeeldbepalend en bedrijfsondersteunend. De deelportefeuille onderwijs is niet meegenomen omdat de gemeente niet juridisch eigenaar is van het gebouw.

Bij enkele vastgoedobjecten heeft er storing plaatsgevonden bij de slimme meter. Desondanks is het overgrote deel van de vastgoedportefeuille wel te analyseren. In de analyse waar geen objectieve cijfers bekend zijn, wordt daarom aangegeven dat de gegevens in 2024 onbekend zijn. In de komende jaren worden deze onbekende cijfers aangevuld.

3.1 Doel en omvang van de vastgoedobjecten

Het doel van het gemeentelijk vastgoed is om de eigen gemeentelijke activiteiten te huisvesten en te faciliteren bij het halen van de beleidsdoelen. De maatschappelijke doelen zijn verwoord in verschillende beleidsprogramma's en deze programma's worden gekoppeld aan deelportefeuilles (zie de tabel hieronder).

Categorie	Aantal objecten	Aantal m2 BVO	Programma
Cultuur	7	11.117	Cultuurroute 2024.
Sport	8	17.824	DE TWEEDE HELFT: Ontwikkelingen sport-accommodaties 2021-2030.
Welzijn	12	10.638	Geen actueel beleidsplan.
Publieksbeeldebepalend	14		Monumentenbeleidsplan 2014, Nota aanwijzing gem. Stads- en dorpsgezichten.
Bedrijfsondersteunend	2	11.123	Geen.
Strategisch	28	Geen	Diverse projecten.
Parkeergarages	7	Oppervlaktetellingen conform NEN-normen verricht.	Geen.

De categorieën Cultuur, Sport, Welzijn, Publieksbeeldebepalend en Bedrijfsondersteunend behoren tot het vastgoed met een maatschappelijke doelstelling. De categorieën Strategisch en Parkeergarages behoren tot het vastgoed met een ruimtelijke doelstelling.

Van het vastgoed met een maatschappelijke doelstelling was er in 2024 bij twee gebouwen sprake van tijdelijke leegstand. Het betreft het gebouw aan de Fuutstraat 6 (voormalige Handboogvereniging Batavieren) en het voormalige postduiven gebouw aan de Vrakkerveld 2b.

Het gebouw aan de Vrakkerveld 2b heeft middels de inzet van leegstandsbeheer een tijdelijke Invulling gekregen. Hier is nu tijdelijk een kunstatelier gevestigd tot dat de ontwikkelingen van het project Open Park Weert starten (zie raadsinformatiebrief: 2513962). In het gebouw aan de Fuutstraat 6 zal in het najaar van 2025 de Sponsorwinkel gehuisvest worden.

Van het vastgoed met een ruimtelijke doelstelling staat tevens één gebouw leeg. Het betreft de Poort van Limburg. In 2025 wordt dit object naar verwachting verkocht.



3.2 De kwaliteit van de gebouwen

De elektriciteitskosten van de gemeentelijke vastgoedportefeuille bedroegen In 2023 € 382.821. In 2024 was dit € 363.937. Een daling van € 18.884 ten opzichte van 2023.

Het gasverbruik in 2023 bedroeg € 1.373.757 en in 2024 €733.771. Dit is een daling van € 639.986 euro. Alhoewel het gasverbruik per jaar kan verschillen doordat seizoenen warmer of kouder zijn en gastarieven jaarlijks veranderen, kan ook benadrukt worden dat meerdere vastgoedobjecten minder gas verbruiken door een combinatie van de volgende maatregelen: zo efficiënt mogelijk gebruik maken van de ruimten, optimaliseren van inregelingsinstallaties en het toepassen van duurzame onderhouds vervangingen (elektrificatie van de gebouwen).

In onderstaande tabel wordt per deelportefeuille inzicht gegeven in het energiegebruik van de vastgoedobjecten in kilwattuur (kWh) en in gasverbruik (m³) per jaar.

Deelportefeuille	Huidig stroomgebruik	Huidig gasverbruik	Aandeel hernieuwbare (aantal objecten)
Cultuur	557.269	20.015	16.863
Sport	1.409.127	496.064	134.872
Welzijn	206.889	27.528	27.833
Publieksbeeldebepalend	9.895	3.455	0
Bedrijfsondersteunend	1.071.289	54.706	99.656
Strategisch	544.091	129.583	0
Parkeergarage	Onbekend in 2024	7	

In 2022 zijn er energiemaatwerkadviezen (EMA's) uitgevoerd om een energielabel te bepalen voor de vastgoedobjecten met een maatschappelijke doelstelling (met uitzondering van onderwijsgebouwen). Een energielabel geeft aan hoeveel energie een gebouw verbruikt, hoeveel hernieuwbare energie opgewekt wordt en hoe efficiënt de installaties en bouwdelen van een gebouw benut worden. Hierbij speelt de isolatiewaarde van de bouwdelen indirect ook een belangrijke rol. Van alle vastgoedobjecten in eigendom met een maatschappelijke doelstelling beschikt 100% over een energielabel.

3.2.1 De kwaliteit van de deelportefeuille cultuur

De deelportefeuille Cultuur heeft een relatief hoge score in de technische kwaliteit van de gebouwen. De hoge kwaliteit heeft met name te maken met het relatief lage gasverbruik. Het Natuur- Milieucentrum en Museum W zijn al aardgasvrij. Muziekcentrum de Bosuil is bijna aardgasvrij.

Cultuur	Energie label	CO2-footprint	CO2/m2/jaar
Munttheater	C	148.382	37
Museum Jacob van Horne / Museum W	A	52.438	31
Bibliotheek & Streekomroep	A	111.346	33
Natuur- en milieucentrum	A	Onbekend in 2024	
Muziekcentrum De Bosuil	B	39.413	35
Oefenruimte De Bosuil	C	Onbekend in 2024	

3.2.2 De kwaliteit van de deelportefeuille Sport

De deelportefeuille Sport scoort op enkele gebouwen hoog. Sporthal St. Theunis is een relatief nieuw gebouw dat efficiënt gebruikt wordt. De oudere gebouwen, maar ook het zwembad, scoren veel lager.

Sport	Energie label	CO2-footprint	CO2/m2/jaar
Sporthal Op den Das	C	33.205	19
Sporthal aan de Bron	C	227.767	72
Sporthal De Grenslibel	F	50.087	18
Sporthal Boshoven	D	136.267	43
Sporthal St. Theunis	A+	328.470	135
Kleedaccommodatie Op den Das	G	13.083	45
Sportkantine De Grenslibel	B	6.183	49
De IJzeren Man - zwembad	F	947.231	226

3.2.3 De kwaliteit van de deelportefeuille Welzijn

De deelportefeuille Welzijn scoort relatief laag op de kwaliteit van gebouwen. Deze gebouwen zijn al verouderd. De Hangout scoort hoog omdat er weinig activiteiten plaatsvinden en heeft daardoor een laag energieverbruik waardoor het energielabel hoog scoort.

Welzijn	Energie label	CO2-footprint	CO2/m2/jaar
Kinderboerderij 't Beele-Erfke Beeleweg	geen	geen	geen
Scouting St. Rumoldus Nieuwstraat	G	8.981	65
Sponsorwinkel (Fuutstraat 6)	A+	4.569	5
J.O.P. De Hangout Vrakerveld	A	5.846	28
MFA Swartbroek Corneel & Café	A	32.975	10
MFA Tungalroy Kimpe Veld	C	41.227	59
MFA Keent Keenterhart	F	Onbekend in 2024	
Buurthuis Moesel	G	23.393	29
Buurthuis Boshoven - 't Kwintet	Geen eigendom		
Buurthuis Groenewoud	E	19.155	23
Buurthuis Fatima	G	Onbekend in 2024	

3.2.4 De kwaliteit van de deelportefeuille Publieksbeeldbepalend

De kwaliteit van deze gebouwen wordt instand gehouden en waar mogelijk benut om maatschappelijke activiteiten te organiseren. Alleen voor de Sint Theuniskapel en het Heemkunde gebouw zijn EMA's uitgevoerd.

Publieksbeeldbepaling	Energielabel	CO2-footprint	CO2/m2/jaar
Sint Theuniskapel	G	6.627	63
Heemkunde gebouw	G	Onbekend in 2024	

3.2.5 De kwaliteit van de deelportefeuille Bedrijfsondersteunend

Kantoren moeten minimaal energielabel C hebben. Van de gemeentelijke kantoren voldoen 12 strategische objecten en 1 maatschappelijk object niet aan deze eis. Het maatschappelijk object dat niet voldoet is de gemeentewerf. De gemeentewerf heeft een lager energielabel dan energielabel C. In 2025 wordt de gemeentewerf verduurzaamd vanuit het resterende duurzaamheidsbudget (43890 Verduurzaming MJOP) Dit budget is geoormerkt voor verduurzaming maatschappelijk vastgoed en is zodoende onderdeel van de reserve gemeentelijk vastgoed (DJ-1179495). Verduurzaming maatschappelijk vastgoed bij natuurlijke vervangingsmomenten vanuit het MJOP. Saldo budget verduurzaming maatschappelijk vastgoed, ultimo 2024: € 320.169. Daarnaast is er begin 2024 eveneens een DUMAVA-subsidie toegekend van € 52.376,80 voor verduurzaming van de gemeentewerf (doorlooptijd uiterlijk tot 26-02-2026).

De strategisch objecten, die niet voldoen aan energielabel C, zijn alle strategische kantoorpanden of winkelunits aan de Dr. Kuiperstraat, Doctor Schaepmanstraat en Beekstraatkwartier. De Strategische vastgoedobjecten zijn tijdelijk in bezit en worden niet verduurzaamd. De poort van Limburg wordt buiten beschouwing gelaten omdat dit object in 2025 naar verwachting verkocht wordt.

Bedrijfsondersteunend	Energielabel	CO2-footprint	CO2/m2/jaar
Gemeentewerf	D	59.543	14
Milieustraat	geen		
Gemeentehuis	A+++	574.313	91

3.3 Onderhoud

In 2020 is het meest recente MJOP vastgesteld voor de periode 2021-2025. In de uitvoering van het MJOP is het van belang dat structureel wordt bijgehouden welke werkzaamheden noodzakelijk zijn. Werkzaamheden die niet noodzakelijk zijn, worden op basis van de schouw telkens met een jaar uitgesteld en komen het eerstvolgende jaar terug in de schouw. In 2024 is het jaarplan van het MJOP volledig benut. Een verdere toelichting hierover is terug te lezen in de jaarrekening.

De bouwinspecties voor het nieuwe MJOP zijn in gang gezet. Het MJOP 2026 tot en met 2030 wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad voor de behandeling van de begroting 2026. Op basis van dit meerjarig onderhoudsplan is de vastgoedportefeuille van de gemeente Weert onderhouden op onderhoudsniveau 3 conform de NEN 2767 (sober, maar doelmatig).



3.4 Vastgoedregistratiesysteem

In 2024 zijn stappen gezet in het vergroten van het inzicht in de prestaties van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Het beheer, de registratie en de huur en verhuur van gemeentelijk vastgoed zijn vastgelegd en geborgd in Axserion, een vastgoedregistratiebeheersysteem. Het vastgoedregistratiesysteem wordt uitgebreid met O-prognose zodat ook uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden gekoppeld worden aan dossiers in het vastgoedsysteem.

Op basis van de data in het systeem, zijn analyses gegenereerd welke als basis worden gebruikt voor het uitwerken van het vastgoeddeel van het MPGV 2024-2025. De implementatie van het systeem heeft daarmee al haar eerste vruchten afgeworpen. Het geeft meer inzicht en maakt daarmee efficiëntere sturing op de vastgoedportefeuille mogelijk. Tevens zijn de eerste facturen automatisch verstuurd naar de huurders en gebruikers van het gemeentelijk vastgoed.

Vastgoedportefeuille 2025

Deelportefeuille

Adres

Pandnr.

BEDRIJFSONDERSTEUNEND

Gemeentewerf	Graafschap Hornelaan	207
Milieustraat	Graafschap Hornelaan	209
Gemeentehuis	Wilhelminasingel	101

CULTUUR

Munttheater	Collegeplein	3
Museum Jacob van Horne / Museum W	Meikoel	2
Bibliotheek	Wilhelminasingel	250
Streekomroep	Wilhelminasingel	252
Natuur- en milieucentrum	Geurtsvenweg	4
Muziekcentrum De Bosuil	Vrakkerveld	2
Oefenruimte De Bosuil	Vrakkerveld	6
Voormalig Postduiven verenging	Vrakkerveld	2b

ONDERWIJS EN KINDVOORZIENINGEN (ECONOMISCH EIGENDOM)

KEC - Kennis en Expertise Centrum Weert Beatrixlaan	Beatrixlaan	3
Basisschool & kindvoorziening Altweeterheide	Herenvennenweg	2
Basisschool & kindvoorziening Swartbroek	Bertilliastraat	1
Basisschool & kindvoorziening Groenewoud (Aan de Bron)	Maaslandlaan	1
Basisschool & kindvoorziening OBS Graswinkel	Graswinkellaan	7
Basisschool & kindvoorziening De Uitkijktoren / Odaschool	Meidoornstraat	2
Basischool & Kindvoorziening OBS Molenakker (hoofdgebouw)	Oude Laarderweg	15
Basisschool OBS Molenakker (2de gebouw)	Molenakkerdreef	103
Jenaplanschool & Kindvoorziening OJBS De Duizendpoot	Parklaan	24
IKC Laar	Aldenheert	10
IKC Leuken	Middelstestraat	77-79
Joannesschool	St. Barbaraplein	2a
Montessorischool	Wiekendreef	101
Brede school & kindvoorziening Moesel	Stadhouderslaan	21
Kindercrèche Fatima	Nieuwstraat	11
Het Kwadrant	Thornstraat	7
Philips van Horne Scholengemeenschap	Herenstraat	298
Het College	Parklaan	1

Deelportefeuille	Adres	Pandnr.
PARKEERGARAGES		
Parkeergarage Poort van Limburg	Beekpoort	2
Muntgarage	Beekstraat	54
Parkeergarage Stationsplein P1	Stationsplein	17
Parkeergarage Stationsplein P2	Stationsplein	17
Parkeergarage Ursuline	Ursulinenhof	3
Parkeergarage Walburgpassage	Walburgpassage	56
Centrum garage	Nieuwstraat	11
Parkeerterrein Oud Gasthuisplein	Beekstraat	54
PUBLIEKSBEELDBEPALEND		
Pijpenoven	Binnenwiek	26
Brugwachtershuisje	Eindhoveneseweg	1
Poort naar parking Walburg	Maasstraat	18
Poort bij Oude Schut	Maasstraat	9
Sint Theuniskapel Altweerterkapelstraat	Alterweerterkapelstraat	6
Kampershoekkapel Laar Edisonlaan	Edisonlaan	18
Sint Servatius kapel (Swartbroek) Ittervoorterweg	Ittervoorterweg	60
Sint Rumolduskapel Sint Rumoldusstraat	Sint Rumoldusstraat	1
Mariakapel Ursulinenhof	Ursulinenhof	3
Molen St. Anna (Keent) Keenterstraat	Keenterstraat	1
Molen St. Jan (Stramproy) Molenweg	Molenweg	16
Heemkunde gebouw / Molenaarsgebouw	Molenweg	16
Molen St. Anna (Tungelroy) Tungeler Dorpsstraat	Tungeler Dorpsstraat	75
Molen Nijverheid (Stramproy) Veldstraat	Veldstraat	54
SPORT		
Sporthal Op den Das	Bocholterweg	89
Sporthal aan de Bron	Maaslandlaan	3
Sporthal De Grenslibel	Burgemeester Smeijersweg	4
Sporthal Boshoven	Vrakkerveld	2
Sporthal St. Theunis	parklaan	1B
Kleedaccommodatie Op den Das	Bocholterweg	89
Sportkantine De Grenslibel	Burgemeester Smeijersweg	6
Sportpark Op den Das	Bocholterweg	89
Sportpark Ut Veldje	Bokkenrijdersstraat	1
Sportpark De Steinakker	Burgemeester Smeijersweg	10
Sportpark Molenzicht	Eutropiastraat	3
De IJzeren Man - zwembad	Geurtsvenweg	1
STRATEGISCH		
Poort van Limburg	Werthaboulevard	1
Oude Stadhuis	Beekstraat	54
Stadkoffiehuis De Hobbit	Beekstraat	50
Winkel unit Beekstraat 56 (frituur)	Beekstraat	56
Winkel unit Beekstraat 58 opslag van frituur	Beekstraat	58
Winkel unit Beekstraat 60 (brasserie)	Beekstraat	60
Woning Hegstraat 13	Hegstraat	13
Woning Hegstraat 15	Hegstraat	15
Woning Hegstraat 21	Hegstraat	21
Woning Hegstraat 25	Hegstraat	25
Woning Hegstraat 27	Hegstraat	27
Woning Hegstraat 3	Hegstraat	3

Deelportefeuille	Adres	Pandnr.
Woning Hegstraat 35	Hegstraat	35
Woning Hegstraat 39	Hegstraat	39
Woning Hegstraat 9	Hegstraat	9
Woning Hogesteeweg 11	Hogesteeweg	11
Woning Hogesteeweg 13	Hogesteeweg	13
Woning Hogesteeweg 3	Hogesteeweg	3
Woning Hogesteeweg 5	Hogesteeweg	5
Woning Hogesteeweg 7	Hogesteeweg	7
Woning Hogesteeweg 9	Hogesteeweg	9
Kantoor Doctor Kuiperstraat	Doctor Kuiperstraat	221
Kantoor Doctor Kuiperstraat	Doctor Kuiperstraat	221A
Kantoor Doctor Kuiperstraat	Doctor Kuiperstraat	221B
Voormalige Sponsorwinkel - Doctor Kuiperstraat	Doctor Kuiperstraat	221C
Voormalige Voedselbank - Doctor Kuiperstraat	Doctor Kuiperstraat	221D
Dienstgebouw / Opslag	Doctor Schaepmanstraat	19

WELZIJN

Kinderboerderij 't Beele-Erfke Beeleweg	Beeleweg	
Scouting St. Rumoldus Nieuwstraat	Nieuwstraat	90
Sponsorwinkel (Fuutstraat 6)	Fuutstraat	6
J.O.P. De Hangout Vrakerveld	Vrakerveld	2
MFA Swartbroek Corneel	Ittervoorteweg	101
MFA Swartbroek Café	Ittervoorteweg	101
MFA Tengelroy Kimpe Veld	Sint Barbaraplein	2
MFA Keent Keenterhart	Sint Jozefskerkplein	3
Buurthuis Moesel	Christinelaan	25
Buurthuis Boshoven - 't Kwintet	Ehrenstein	10
Buurthuis Groenewoud	Kesselstraat	28
Buurthuis Fatima	Nieuwstraat	11



Postbus 950
6000 AZ Weert
www.weert.nl