

Meerjaren Perspectief Grondexploitatie

2017



1 Inhoud

MANAGEMENTSAMENVATTING	4
1 INLEIDING	3
1.1 Status van het MPG	3
1.2 Aanpak en uitgangspunten MPG	4
1.3 De P&C-cyclus	4
1.4 Bijsturing van het programma en de financiën	4
1.5 Leeswijzer	5
2 UITGANGSPUNTEN GRONDEXPLOITATIES	6
2.1 Grondbeleid 2014	6
2.2 Grondprijnsbeleid – Grondprijnsbrief 2017	6
2.2.1 Woningen	6
2.2.2 Bedrijventerreinen	6
2.2.3 Overig	7
2.3 Uitgangspunten en parameters	7
2.4 Wijziging verslagleggingsregels BBV en invoering Vennootschapsbelasting (VPB)	8
2.5 Bouwgrond In Exploitatie: positieve en negatieve grondexploitaties	8
2.6 Conclusies	9
3 PROGRAMMA EN PLANNING: WONEN	10
3.1 Beleidsdoelstellingen wonen (Structuurvisie)	10
3.2 Realisatiecijfers wonen (2002-2015)	12
3.3 Behoefteprognose wonen	14
3.4 Programma en planning woningaantallen	15
3.5 Conclusies: kansen en risico's in de programmering wonen	15
4 PROGRAMMA EN PLANNING: KANTOREN EN BEDRIJVENTERREINEN	16
4.1 Beleidsdoelstellingen bedrijventerreinen (Structuurvisie)	16
4.2 Realisatie en behoefteprognoses bedrijventerreinen	16
4.3 Programma en planning bedrijventerreinen	17
4.4 Kantoren	18
4.5 Conclusies: kansen en risico's in de programmering bedrijventerreinen	18
5 MEERJARENPROGNOSE, RISICO'S EN WEERSTANDSVERMOGEN	20
5.1 Financiële analyse van de meerjarenprognose	20
5.2 Investerings en opbrengsten	20
5.3 Boekwaarde	22
5.4 Resultaten grondexploitaties	23
5.5 Risicomanagement	23

5.6 Koppeling met het beleid voor risicomanagement	24
5.7 Toetsing risicoprofiel versus weerstandscapaciteit	24
5.8 Conclusie	25

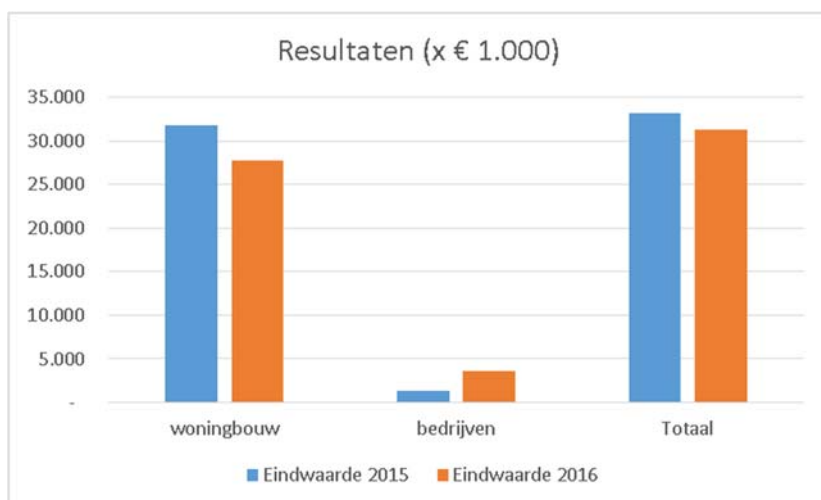
MANAGEMENTSAMENVATTING

In het MPG 2017 zijn de belangrijkste ontwikkelingen in beeld gebracht met betrekking tot de programmering en afzet van woningen en bedrijventerreinen en de kosten en opbrengsten die daarmee gemoeid zijn.

In 2016 heeft de opleving van de woningmarkt van 2015 doorgezet, maar dan vooral in de kleinere woningbouwplannen. In Laarveld is vooral geïnvesteerd in de (her-)ontwikkeling van fase 1 en 2.

Met name de verkopen van kavels voor particulier opdrachtgeverschap in Vrouwenhof en Truppertstraat zijn weer op gang gekomen. Dit heeft ertoe geleid dat de boekwaarde op de woningbouwprojecten is afgenomen.

Voor de bedrijventerreinen geldt zeker ook dat er sprake is van een opleving in de markt. Deze opleving is vooral merkbaar in een toenemende bereidheid om te investeren. De toenemende vraag naar bedrijventerreinen heeft in 2016 geresulteerd in de verkoop van enkele kleinere kavels. Ook de vraag naar grotere kavels en de kavels voor grootschalige logistieke bedrijven heeft geleid tot verkoopgesprekken. Deze verkopen vragen meer tijd, zodat de resultaten hiervan waarschijnlijk in 2017 en volgende jaren kunnen worden ingeboekt. Dat de boekwaarde van de bedrijventerreinen toch licht gedaald is, is vooral te danken aan de opbrengsten als gevolg van de bouw van winkels in Leuken en de overdracht van het overige terrein (Luuëkerpârk) naar Vastgoed.



Figuur 0.1 Resultaat op eindwaarde

De berekende resultaten van de grondexploitaties geven een prognose van alle investeringen verminderd met alle opbrengsten aan het einde van de looptijd van het project. Omdat per saldo de investeringen groter zijn dan de opbrengsten betreft het in feite het tekort per categorie c.q. totaal van de grondexploitatie.

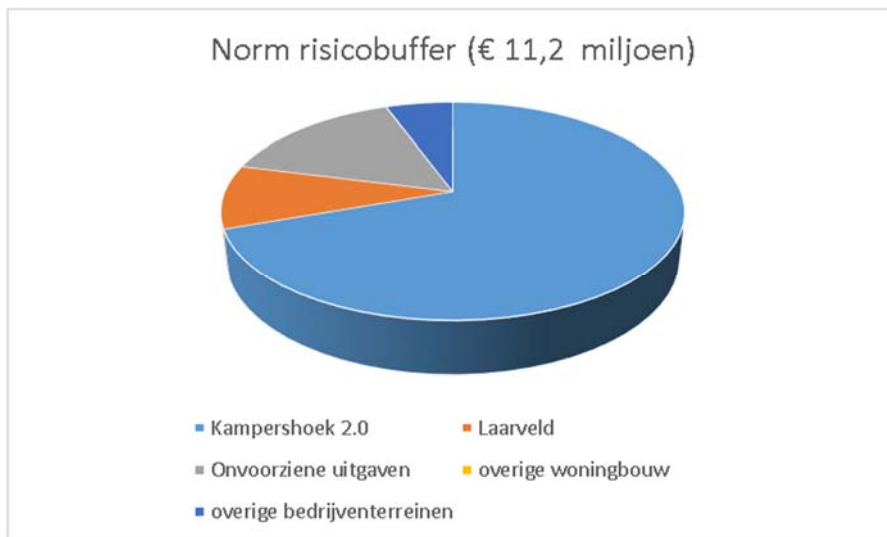
De woningbouw ontwikkelt zich positief als gevolg van de verkopen in de afgelopen 2 jaren. De looptijd van enkele projecten is verkort, waardoor de toekomstige rentekosten dalen.

Voor de bedrijventerreinen blijven de verkopen weliswaar achter, maar de belangrijkste reden van de vermindering van het resultaat is de gewijzigde regelgeving. Met ingang van 2016 is de looptijd van een grondexploitatie gemaximeerd. Hierdoor blijft in enkele bedrijventerrein een deel van de opbrengsten buiten beschouwing.

Het resultaat over het boekjaar 2016 is € 1,25 miljoen negatief. Ondanks de verbeterde eindwaardeberekening (figuur 0.1) is het toch nodig om in 2016 een bedrag toe te voegen aan de

tekortvoorzieningen voor de grondexploitatie. De oorzaak van deze toename van de tekortvoorzieningen is een gevolg van het gewijzigde Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Het disconteringspercentage - nodig voor de berekening van de netto contante waarde - is de basis voor de berekening van de tekortvoorzieningen. Dit percentage is met ingang van 1-1-2016 vastgesteld op 2%. Voorheen was hiervoor geen richtlijn en werd dit percentage gelijk gehouden met de rente (3,25%).

Het risicoprofiel van de grondexploitatieportefeuille is iets toegenomen en bedraagt € 11,2 miljoen. Het uitblijven van de verkopen doen de risico's in Kampershoek 2.0 toenemen. In de woningbouw wordt wel al goed verkocht en nemen de risico's af.



1 INLEIDING

In 2014 is het eerste – van een jaarlijks op te stellen – Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) aan de gemeenteraad aangeboden. Met deze MPG willen we voldoen aan de behoefte van de raad om te voorzien in integrale informatie over enerzijds de programmering en de planning van afzet van kavels voor woningbouw en bedrijventerreinen en anderzijds de kosten en opbrengsten en risico's die daarmee gemoeid zijn.

Het MPG 2017 vormt voor de raad een aanvulling op de bestaande informatievoorziening en zorgt voor een overzicht van alle relevante ontwikkelingen, de keuzes en gevolgen die hieruit voortvloeien en de onderlinge samenhang.

Hierdoor kan de raad zijn controlerende taak beter invullen.

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 met de gemeentelijke beleidsdoelstellingen en daarbij behorende programma's?
- Wat gaat het kosten en opbrengen?
- Wat zijn de (financiële) mutaties / ontwikkelingen ten opzichte van voorgaande 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.

De volgende drie doelstellingen zijn nagestreefd in dit MPG:

- Het informeren over de financiële stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties op basis van de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2017.
- Het presenteren van een integraal beeld dat de verschillende beleidsvelden overstijgt.
- Het geven van informatie over een aantal belangrijke projecten, om bewustzijn te creëren met betrekking tot kansen en risico's van projecten.

1.1 Status van het MPG

Met het MPG wordt de informatievoorziening verbeterd, waardoor de raad zijn controlerende taak beter kan invullen. Het MPG is op zichzelf geen kaderstellend instrument. In het MPG worden ontwikkelingen en risico's gesignaleerd. Wanneer deze daadwerkelijk aanleiding zijn voor bestuurlijk handelen, worden deze afzonderlijk ter besluitvorming voorgelegd.

Het MPG geeft een totaalbeeld van de grondexploitaties met informatie over de belangrijkste ontwikkelingen. Het doel is om op overzichtelijke wijze een begrijpelijk beeld te schetsen van de ontwikkelingen in de grondexploitatie. Daarbij wordt eveneens ingegaan op financiële gevolgen van tussentijdse herzieningen.

Doordat inzicht wordt gegeven welke uitgangspunten in de grondexploitaties zijn opgenomen, kan ook voor de raad een beter beeld worden geschetst van ontwikkelingen waarmee rekening is gehouden en welke risico's of kansen zich kunnen voordoen.

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:

- Met de *Structuurvisie Weert 2025* (vastgesteld december 2013) is een nieuw kader vastgesteld voor de ruimtelijke ontwikkeling en programmering in Weert. Deze bijsturing is verwerkt in de grondexploitatieberekeningen.
- De *Grondprijnsbrief 2017* (vastgesteld 22 februari 2017) geeft actuele informatie over de prijsontwikkelingen. Ook deze zijn verwerkt in de grondexploitatieberekeningen.
- De *Nota Grondbeleid 2014*, waarin de gemeente Weert uitgaat van een overwegend faciliterend grondbeleid en waar nodig situationeel actief grondbeleid. Op onderdelen heeft het nieuwe beleid gevolgen voor de grondexploitatieberekeningen. Deze zijn verwerkt.
- De *Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg* (vastgesteld 26 november 2014), waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld

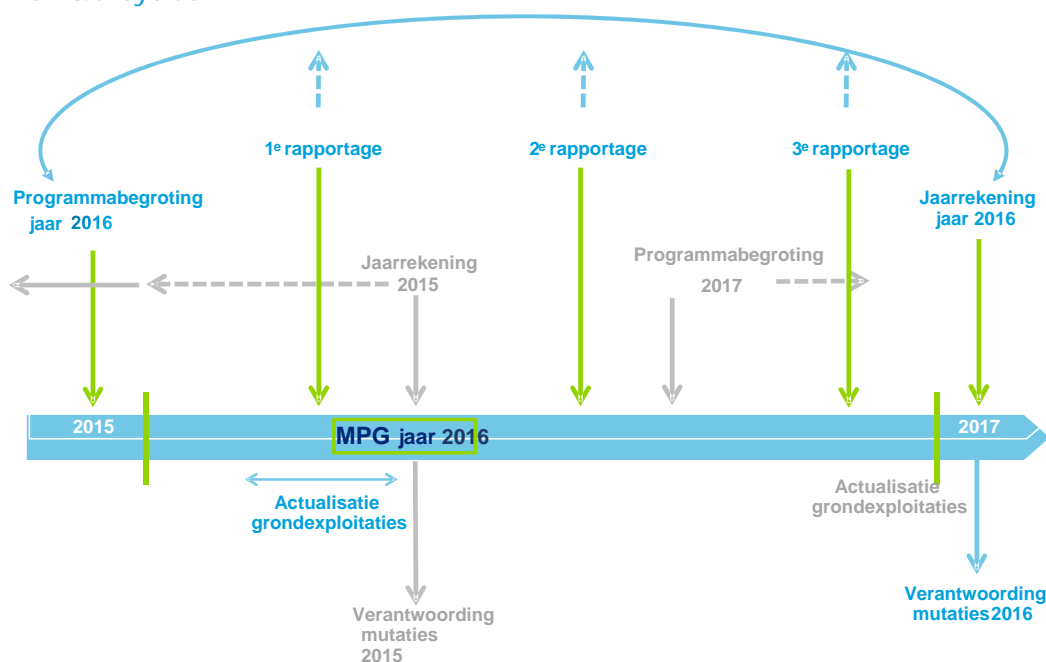
Wonen voor de korte termijn (2014-2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018-2023) is vastgelegd. De gevolgen zijn verwerkt in de grondexploitatieberekeningen.

1.2 Aanpak en uitgangspunten MPG

Om de raad te informeren over het totale programma in ontwikkeling, en de financiële vertaling daarvan, is de onderstaande aanpak gevolgd:

- De cijferbasis voor het MPG wordt gevormd door de uitkomsten van de actualisatie van de grondexploitatieberekeningen per 1 januari 2017. De onderliggende uitgangspunten en parameters worden in de hierna volgende hoofdstukken expliciet gemaakt.
- Voor de twee belangrijkste categorieën, woningbouw en bedrijventerreinen, zijn de beleidsdoelstellingen van de raad geformuleerd.
- Het totale programma dat wordt ontwikkeld is in beeld gebracht in overzichtelijke tabellen en grafieken. Hierbij wordt ook het door private partijen te realiseren programma in beeld gebracht.
- Voor de beoordeling van het toekomstige programma, zoals opgenomen in de grondexploitaties en particuliere ontwikkelingen, is gebruik gemaakt van:
 - Historische realisatiecijfers.
 - Marktonderzoek Bedrijventerreinen van Buck Consultants International en taxaties van Homevision.
 - Markt-, huishoudens- en demografische prognoses.
- In de financiële analyse van de grondexploitatie zijn het geïnvesteerd vermogen, de nog te realiseren opbrengsten en de nog te maken kosten in beeld gebracht.
- Op basis van de geactualiseerde projectramingen, gevormde voorzieningen, geïdentificeerde risico's en het beschikbare weerstandsvermogen wordt de financiële positie geschat.
- Projecten met de grootste geïnventariseerde risico's worden uitgelicht. Mogelijke ontwikkelingen worden financieel vertaald en geprojecteerd op het beschikbare weerstandsvermogen.

1.3 De P&C-cyclus



1.4 Bijsturing van het programma en de financiën

Er zijn in de afgelopen jaren belangrijke stappen gezet om het nieuwbouwprogramma in Weert bij te sturen. Zo zijn op grond van het raadsvoorstel 'Waardering grondexploitaties' (d.d. 10 april 2013) financiële voorzieningen getroffen om de overgewaardeerde opbrengstverwachtingen bij te kunnen stellen.

Op basis van marktonderzoeken en prognoses zijn de verwachtingen omtrent de afzet van woningbouw- en bedrijfskavels bepaald. In de waardering van de grondexploitaties is uitgegaan van een groei tot aan de huishoudenstop (2028) van 1.200 woningen.

In de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (vastgesteld 26 november 2014), is de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld Wonen voor de korte termijn (2014-2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018-2023) vastgelegd. Beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen wordt afgebouwd.

De uitgangspunten voor de waardering van de grondexploitaties per 1-1-2017 zijn ten opzichte van het vorig jaar vooral gewijzigd als gevolg van de aanpassing van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Deze aanpassing zal in hoofdstuk 2 worden toegelicht.

De boekwaarde van de grondexploitaties is gedaald van € 83,2 miljoen (jaarrekening 2015) naar € 76,9 miljoen (jaarrekening 2016). Dit komt voornamelijk doordat BBV-regels zijn gewijzigd: de Niet in exploitatie genomen gronden en gebouwen mogen per 1-1-2016 niet langer als voorraad grond worden verantwoord. Om die reden zijn deze gronden en gebouwen, m.n. de woningen in het Beekstraatkwartier per 1-1-2016 overgeboekt naar Vastgoed.

Het verwachte resultaat van de geconsolideerde grondexploitaties bedraagt per saldo (inclusief winstgevendende projecten) € 31,3 miljoen (eindwaarde) negatief. Om de berekende tekorten op de diverse grondexploitaties te kunnen dekken is € 34,8 miljoen aan voorzieningen getroffen.

1.5 Leeswijzer

In dit MPG leest u in hoofdstuk 2 de uitgangspunten van de grondexploitaties, die als grondslag dienen voor dit MPG. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de uitkomsten van deze exploitatieberekeningen. In de hoofdstukken 3 en 4 treft u achtereenvolgens een uitgebreide onderbouwing aan van de uitgangspunten voor het te realiseren programma en de daarbij te hanteren planning. Deze onderbouwing is opgeknipt in de onderdelen Wonen (hoofdstuk 3) en kantoren en bedrijventerreinen (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 worden de meerjarenprognoses, de risico's en het benodigd weerstandsvermogen besproken. Specifieke informatie over de projecten treft u aan in de bijlagen.

2 UITGANGSPUNTEN GRONDEXPLOITATIES

2.1 Grondbeleid 2014

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

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

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

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

2.2 Grondprijsbeleid – Grondprijsbrief 2017

Jaarlijks neemt de gemeenteraad een besluit over de grondprijzen. Hiermee worden aan het college van burgemeester en wethouders en de ambtelijke organisatie kaders gesteld voor het aangaan van transacties. Deze kaders zijn afgeleid uit het gemeentelijk grondbeleid, dat is vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2014.

Doelen

Met het grondprijsbeleid streeft de gemeente een aantal doelen na:

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

De Grondprijsbrief 2017 is op 22 februari 2017 vastgesteld met als ingangsdatum 1 maart 2017. Het grondprijsbeleid is onderverdeeld in drie categorieën, te weten: woningen, bedrijventerreinen en overig.

2.2.1 Woningen

Bij nieuwe verkavelingen in woninggebieden is de grondprijs bepaald door middel van taxatie. In bestaande verkavelingen wordt uitgegaan van residuele berekeningen en waar nodig vervangen door een taxatie. De grondprijzen uit de residuele berekeningen blijven in 2017 gelijk aan 2016.

2.2.2 Bedrijventerreinen

De grondprijzen en de prognose voor de afzet van de bedrijventerreinen zijn gebaseerd op het onderzoek van Buck Consultants International. Uitgezonderd enkele aanpassingen blijven de prijzen in 2017 gelijk aan 2016.

In Kampershoek 2.0 wordt meer dan voorheen uitgegaan van een verkaveling met grootschalige logistiek. Vanaf 2017 is voor deze categorie een afzonderlijke prijs opgenomen.

2.2.3 Overig

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

Voor zorgvoorzieningen wordt in 2017 de grondprijs bepaald door middel van een taxatie, evenals bij commerciële voorzieningen. In het laatste geval kan de gemeente bij transacties beneden de 100 m² de grondwaarde ook residueel bepalen.

Vanaf 2017 is de grondprijs voor een interne levering gelijk aan de kostprijs van de kavel.

Voor meer informatie over de grondprijzen wordt verwezen naar de Grondprijsbrief 2017.

2.3 Uitgangspunten en parameters

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

UITGANGSPUNTEN EXPLOITATIEBEREKENINGEN	
Parameters	
Rente	3,25%
Disconteringsvoet	2,0%
Kostenstijging (t/m 2026)*	2,0%
Opbrengststijging 2018 t/m 2020	1,0%
Opbrengststijging 2021 t/m 2026*	2,0%
* vanaf 2027 is de index teruggebracht naar 0%	
Overige uitgangspunten	
Toename woningen 2014 – 2028	max 1.200
Afzet bedrijventerreinen 2017 – 2026	45 ha
Prijzen kavels woningbouw	grondprijsbrief 2017
Prijzen kavels bedrijventerreinen	grondprijsbrief 2017

Figuur 2.1 *Uitgangspunten exploitatieberekeningen*

Toelichting uitgangspunten en parameters:

Rente:

Het gehanteerde rentepercentage komt overeen met het gemiddelde percentage dat de gemeente moet betalen voor de geldleningen. Het betreft hier de geldleningen die zijn afgesloten in de periode dat de (netto) investeringen in het grondbedrijf hebben plaatsgevonden.

Kostenstijging:

Dit percentage is afgeleid van het langjarig gemiddelde van de CBS-index Grond- Weg- en Waterbouw (GWW). Voor de jaren na 2026 is de kostenstijging gerelateerd aan de opbrengstenstijging en wordt om die reden op 0% gesteld.

Opbrengststijging:

Om het effect van de economische crisis zo goed mogelijk te vertalen naar een realistische berekening van de grondexploitaties zijn er twee verschillende percentages toegepast. Van 2018 tot 2021 wordt een lichte stijging (1%) verwacht en daarna verwachten we dat kostenstijging en opbrengstenstijging even hoog zullen zijn (2%).

Conform nieuwe verslagleggingsregels van de BBV is voor de plannen, met een looptijd langer dan 10 jaar, na 2026 geen rekening gehouden met een opbrengstenstijging.

Overige uitgangspunten

Toename aantal woningen:

De onderbouwing van de nog te realiseren woningen wordt toegelicht in hoofdstuk 3.

Afzet Bedrijventerreinen:

Het afzettingtempo van Kampershoeck 2.0 is gebaseerd op de prognose van Buck Consultants International.

2.4 Wijziging verslagleggingsregels BBV en invoering Vennootschapsbelasting (VPB)

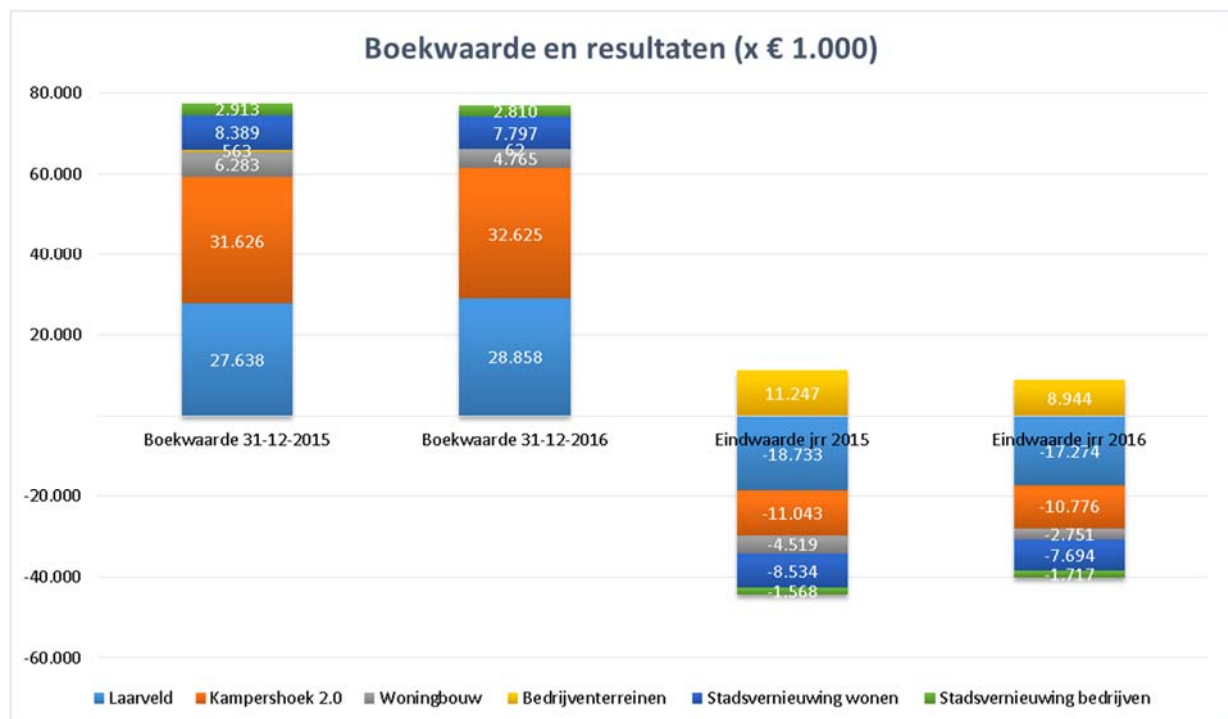
Vanwege de ontwikkelingen de afgelopen jaren die hebben geleid tot grote afboekingen bij gemeentelijke grondbedrijven én vanwege de vennootschapsbelastingplicht voor overheidsondernemingen heeft de BBV de verslaggevingsregels rondom grondexploitaties gewijzigd met terugwerkende kracht per 1 januari 2016.

Belangrijkste wijzigingen:

- Richttermijn duur grondexploitaties maximaal 10 jaar
- De presentatie van de te verwachten resultaten dient te gebeuren tegen nominale waarde (eindwaarde). Om de hoogte van de tekortvoorzieningen te bepalen wordt de eindwaarde teruggerekend naar Netto Contante Waarde (NCW). De hiervoor benodigde disconteringsvoet is vastgesteld op het streefpercentage van de ECB voor de inflatie (2%).
- Kostenposten die zijn opgenomen in de grondexploitatie moeten aansluiten op de wettelijke kostenverhaalsmogelijkheden zoals benoemd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro)/ het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
- De rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen.
- Afschaffing van de categorie NIEGG (niet in exploitatie genomen gronden) in het BBV. Zolang gronden nog niet kwalificeren als bouwgrond in exploitatie, staan deze op de balans onder de materiële vaste activa (MVA).

Met ingang van 1 januari 2016 wordt de Wet vennootschapsbelasting overheidsbedrijven ingevoerd. In het voorjaar van 2017 wordt onderzocht of de gerealiseerde verliezen op de grondexploitaties er mogelijk toe kunnen leiden, dat de grondexploitatie van de gemeente Weert buiten de vennootschapsbelasting kan blijven. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan moet ook de gemeente Weert in de komende jaren rekening houden met te betalen Vennootschapsbelasting. Omdat hierover nog te veel onduidelijkheden zijn, kan de omvang van dit risico nog niet worden bepaald.

2.5 Bouwgrond In Exploitatie: positieve en negatieve grondexploitaties



Figuur 2.2 Boekwaarde en resultaten (eindwaarde)

Toelichting:

In bovenstaand overzicht is van alle projecten in exploitatie de boekwaarde (het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten) per 31 december 2015 en 2016 te zien en de verwachte omvang van het resultaat weergegeven op eindwaarde (jaarrekening 2015 resp. 2016). De bedrijventerreinen, met uitzondering van Kampershoek 2.0 en Sportpark Leuken, laten een winstverwachting zien. Alle projecten binnen woningbouw en Stadsvernieuwing bedrijven (Kanaalzone 1) verwachten af te sluiten met een tekort.

De boekwaarde van het grondbedrijf is een optelling van de historisch gemaakte kosten en opbrengsten van alle projecten. De boekwaarde van de twee grootste projecten (Laarveld € 28,8 mln. en Kampershoek 2.0 € 32,6 mln.) is toegenomen met ruim € 2 miljoen ten opzichte van 2015. In 2016 is wel geïnvesteerd in deze projecten, maar de verkopen worden verwacht in 2017 en volgende jaren. De boekwaarde van deze beide projecten bedraagt bijna 80% van het totaal. Door de verkopen en exploitatiebijdragen in de overige projecten daalt de boekwaarde per saldo met ruim € 1,3 miljoen.

De ontwikkeling van het resultaat laat een dubbel beeld zien. De resultaten op eindwaarden (zie figuur 2.2) zijn in vergelijking met 2015 bijna € 2 miljoen verbeterd. Dit heeft voor een deel te maken met de wijziging van de regelgeving omdat de post onvoorzien niet meer als kostenpost mag worden opgevoerd (hiervoor is wel een bedrag opgenomen in de risicobuffer). Daarnaast is de looptijd verkort van enkele grondexploitaties, waardoor de rentekosten dalen.

De resultaten teruggerekend naar 1-1-2017 (netto contante waarde) zijn minder gunstig dan in 2015. Dit is ook een gevolg van de gewijzigde regelgeving (BBV) .

2.6 Conclusies

- De uitgangspunten en parameters van de waardering van de voorraad bouwgrond zijn voornamelijk gewijzigd op grond van Besluit Begroting en Verantwoording.
- De grondprijzen van de kavels voor woningbouw en bedrijventerreinen zijn beperkt bijgesteld op basis van de taxaties (woningbouwkavels) en het marktonderzoek voor bedrijventerreinen.
- De Niet in exploitatie genomen projecten zijn per 1 januari 2016 overgedragen aan Vastgoed.

3 PROGRAMMA EN PLANNING: WONEN

3.1 Beleidsdoelstellingen wonen (Structuurvisie)

Voor de grondexploitatieberekeningen is van belang te weten hoeveel woningen in de komende jaren naar verwachting worden gerealiseerd. Beleidsmatig is dit vastgelegd in de Structuurvisie Weert 2025, de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg alsmede de Beleidsregel uitwerking structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving – deelaspect terugdringen planvoorraad.

In onderstaande tekst wordt gesproken over groene, oranje en rode bakjes. Dit betekent het volgende:

Groene bakje: plannen die in de periode 2014 tot en met 2017 gerealiseerd worden.

Oranje bakje: plannen die in de periode vanaf 2018 heroverwogen (deels realisatie, deels vervallen worden).

Rode bakje: plannen die vervallen.

Structuurvisie Weert 2025

Op 11 december 2013 is de 'Structuurvisie Weert 2025' vastgesteld. Deze structuurvisie dient als leidraad bij toekomstige ontwikkelingen en is daarmee van invloed op het lokale grondbeleid. De structuurvisie is gebaseerd op prognoses uit 2012. De belangrijkste beleidsdoelstellingen zijn:

- Een resterende groei van 1.200 huishoudens in de periode 2014 tot en met 2025
- De planvoorraad wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat de planvoorraad van 2.000 woningen (stand per 1-1-2014) naar 1.200 woningen dient te worden teruggebracht.

In de structuurvisie is toegelicht dat door middel van een 'zeefmodel' plannen worden geselecteerd. De selectie voor de te schrappen plannen vindt plaats door het toepassen van een aantal criteria. Er zijn criteria geformuleerd ten aanzien van harde en zachte plannen, financiën en uitvoerbaarheid, stedenbouwkundige kwaliteit, volkshuisvesting en bijzondere omstandigheden. De plannen in het groene bakje zijn concreet benoemd in de structuurvisie. De plannen in het oranje en rode bakje zijn niet benoemd in de structuurvisie.

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

De Midden-Limburgse gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert hebben in SML-verband besloten dat binnen de programmaliijn Wonen een regionale structuurvisie dient te worden opgesteld. De 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' is in Weert vastgesteld op 26 november 2014 en in alle gemeenten op 18 december 2014. Deze structuurvisie is leidend voor wat betreft het woonbeleid. De aantallen zijn gebaseerd op prognoses uit 2013.

In de structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2014 t/m 2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018 t/m 2023) vastgelegd. De belangrijkste beleidsdoelstellingen zijn:

- Er wordt rekening gehouden met een groei van 900 huishoudens voor Weert in de periode 2014 tot en met 2023. Voor de korte termijn, periode 2014 tot en met 2017, wordt rekening gehouden met een benodigde groei van 360 woningen. Voor de periode 2018 tot en met 2023 wordt rekening gehouden met een groei van 540 woningen.
- De planvoorraad wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat de planvoorraad van 2.000 woningen per 1-1-2014 naar 900 woningen dient te worden teruggebracht. Dit gebeurt in twee stappen: in eerste instantie worden plannen voor 455 woningen geschrapt in de periode 2014 tot en met 2017.

In de structuurvisie is toegelicht dat door middel van een 'zeefmodel' plannen worden geselecteerd. De selectie voor de te schrappen plannen vindt plaats door het toepassen van een aantal criteria. Er zijn criteria geformuleerd ten aanzien van planologische status, contractuele status, grondpositie gemeente, pro-activiteit planeigenaar, in- of uitbreiding, verdunnen/verdichten, hergebruik bestaand vastgoed, herontwikkeling rotte plekken, onderscheidend voor wat betreft duurzaamheid en levensloopbestendige woningen. Uitwerking vindt per gemeente plaats. In de structuurvisie zijn geen concrete plannen per gemeente opgenomen. Integrale herijking vindt plaats in 2018.

Beleidsregel uitwerking Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg – deelaspect terugdringen planvoorraad

Op 17 mei 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Beleidsregel uitwerking Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving - deelaspect terugdringen planvoorraad' vastgesteld. In deze beleidsregel is het beleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg uitgewerkt. De plannen, zoals opgenomen in het groene bakje, waren al benoemd in de Structuurvisie Weert 2025. Echter de plannen, zoals opgenomen in het oranje en het rode bakje waren niet benoemd. Dat is in de beleidsregel gebeurd. In deze beleidsregel wordt Laarveld Fase 4 aangemerkt als plan dat geschrapt wordt.

Stand van zaken per 1-1-2017

Per 1-1-2017 is de situatie als volgt:

In de periode 2014 tot en met 2017 zijn 344 woningen opgeleverd. Doordat de gesloopte woningen weer in mindering worden gebracht zijn dit netto 195 woningen. Met ruim 200 woningen in aanbouw zal de taakstelling van 360 te realiseren woningen in de periode 2014 tot en met 2017 gehaald worden.

In de periode 2014 tot en met 2016 zijn plannen voor 388 woningen geschrapt.

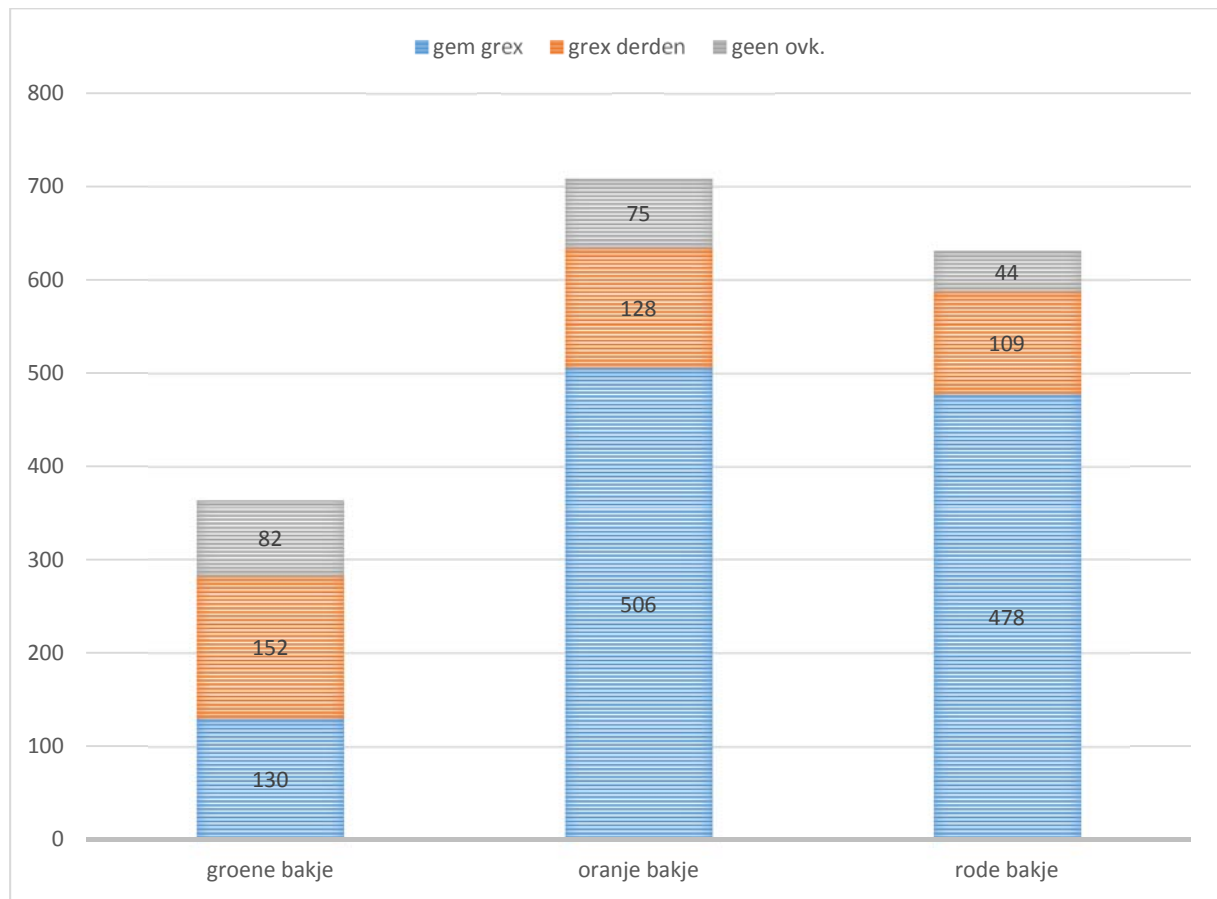
De planvoorraad per 1-1-2017 bestaat uit:

Groene bakje: 364 woningen te realiseren en 8 te slopen/onttrekken, netto 356 woningen

Oranje bakje: 709 woningen

Rode bakje: 631 woningen

Totale planvoorraad: 1.696 woningen



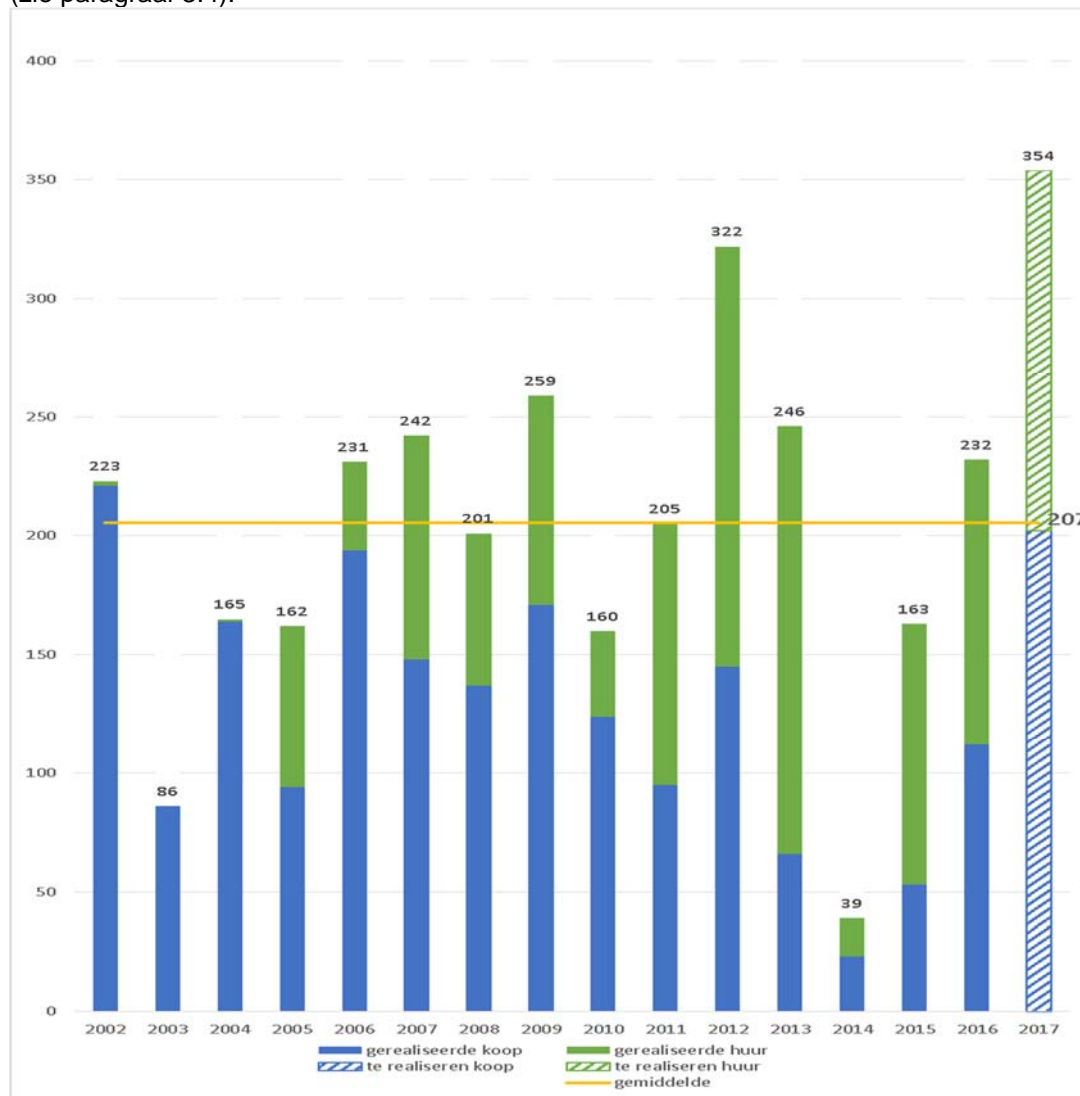
Figuur 3.1 **Overzicht uitkomsten zeefmodel Structuurvisie, actualisatie per 1-1-2017**

Toelichting:

In figuur 3.1 is de toepassing van de zeef opgenomen (stand van zaken per 1-1-2017), waarbij het aandeel grondexploitaties van de gemeente inzichtelijk is gemaakt. De financiële gevolgen van de plannen die vervallen (rode bakje) zijn genomen.

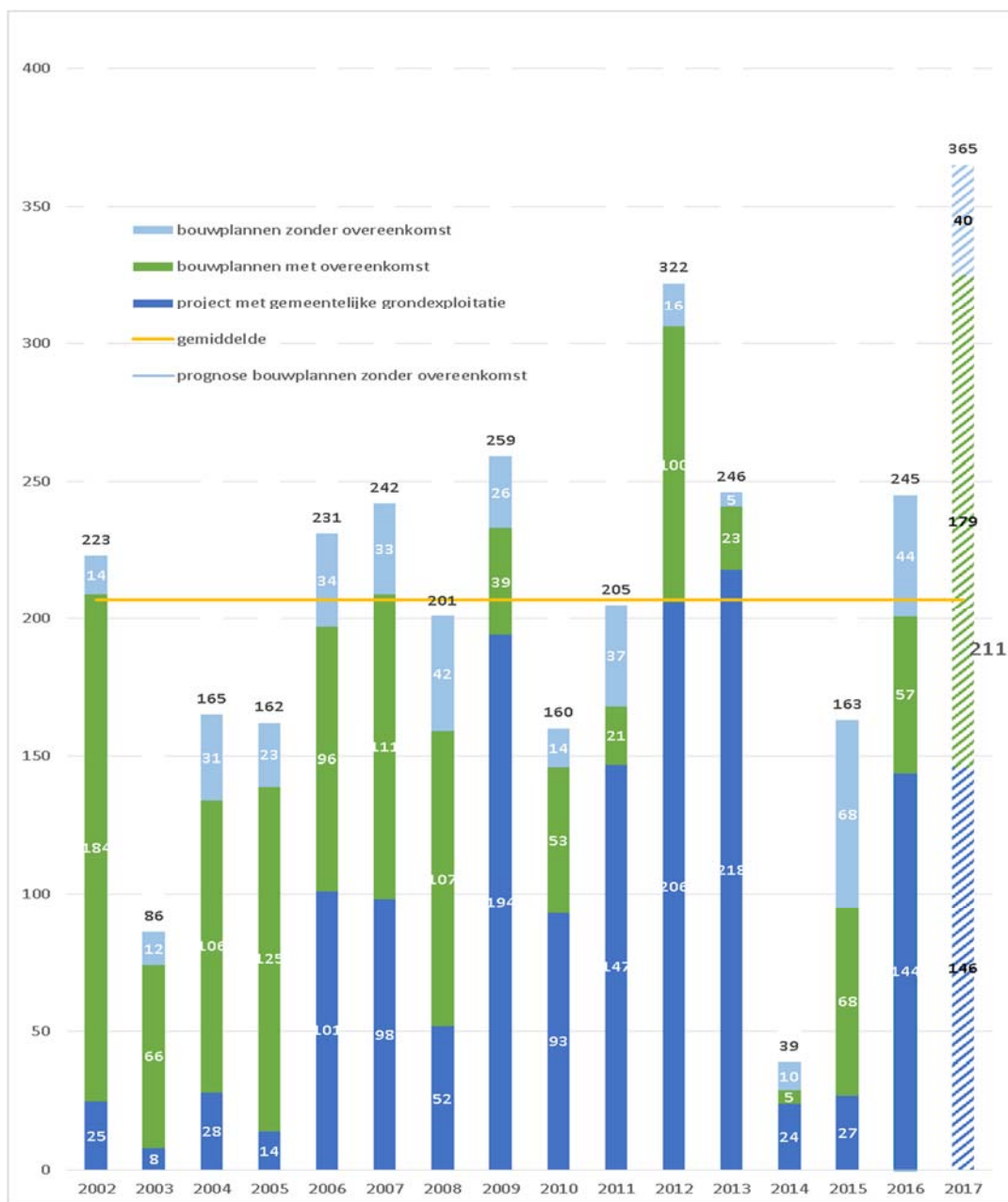
3.2 Realisatiecijfers wonen (2002-2015)

In figuur 3.2 zijn de realisatiecijfers van woningen voor de periode 2002 tot en met 2016 weergegeven. Op basis daarvan blijkt wat het langjarig historische gemiddelde is geweest en wat het gemiddelde was over de afgelopen vier jaren. Dit vormt een van de benchmarks voor de toekomstige prognoses van grondverkoop, zoals in de gemeentelijke grondexploitatie wordt geraamd. Daarnaast worden als benchmark de huishoudensprognoses en marktonderzoek gebruikt (zie paragraaf 3.4).



Figuur 3.2 *Overzicht gereedgekomen woningen*

Gemiddeld zijn de afgelopen 15 jaar 207 woningen per jaar opgeleverd. Gemiddeld zijn de afgelopen 4 jaar 170 woningen opgeleverd (totaal 680 woningen). We dienen ons hierbij te realiseren dat, gelet op de demografische ontwikkelingen, de forse aantallen gerealiseerde woningen uit het verleden in de toekomst niet meer voor zullen komen.



Figuur 3.3 *Overzicht gereedgekomen woningen, ingedeeld naar bouwplannen derden (met en zonder overeenkomst) en gemeentelijke grondexploitatie*

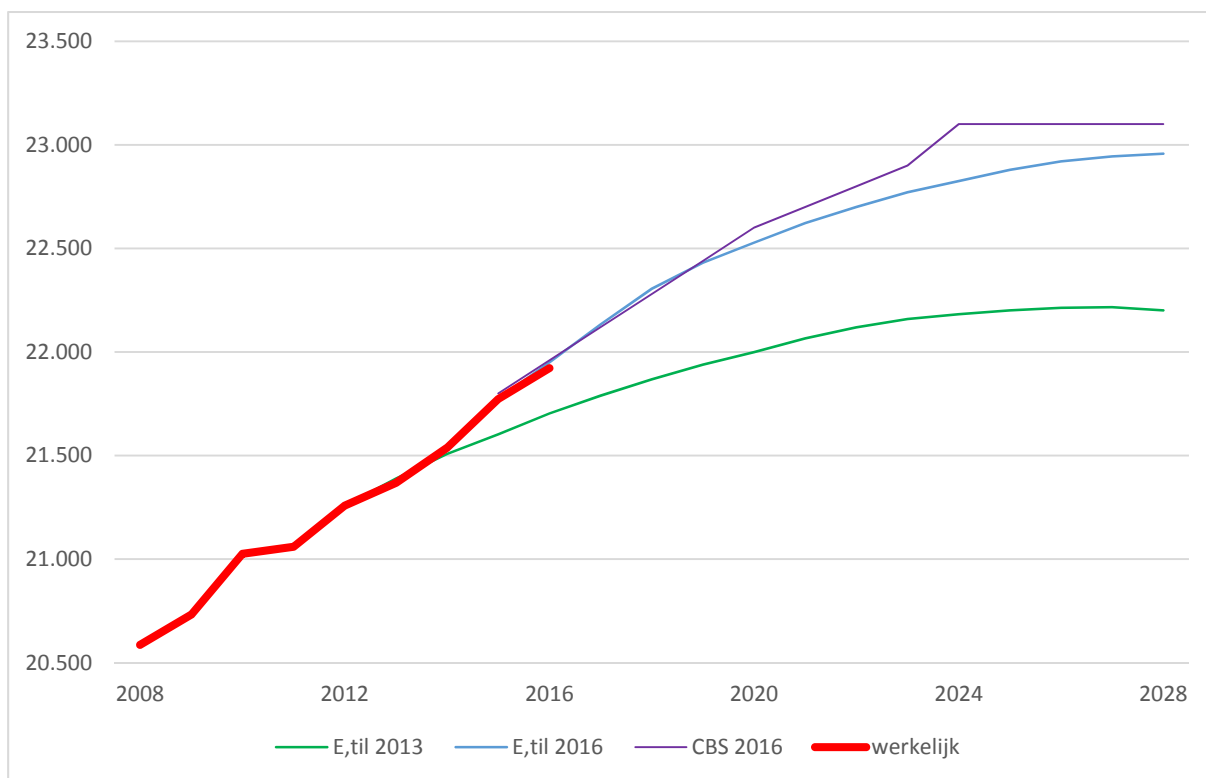
We zien dan na de twee magere jaren in 2014 en 2015 het aantal woningen dat is gerealiseerd op een gemeentelijke grondexploitatie in 2016 weer toenemen. Het aantal in 2017 betreft nog een planning, geen realisatie.

3.3 Behoefteprognose wonen

Nieuwe inzichten in behoefteprognose

Zoals eerder aangegeven, is het afstemmen van de planvoorraad op de resterende woningbehoefte een belangrijk onderdeel van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. Op basis van de prognoses uit 2013, waarop deze structuurvisie gebaseerd is, zou de groei van het aantal huishoudens in de periode 2014 tot 2025 ongeveer 693 huishoudens bedragen, op basis van de prognoses uit 2016 moet er rekening mee worden gehouden, dat de maximale groei van het aantal huishoudens in de periode 2014 tot 2025 ongeveer 1.341 huishoudens zal bedragen.

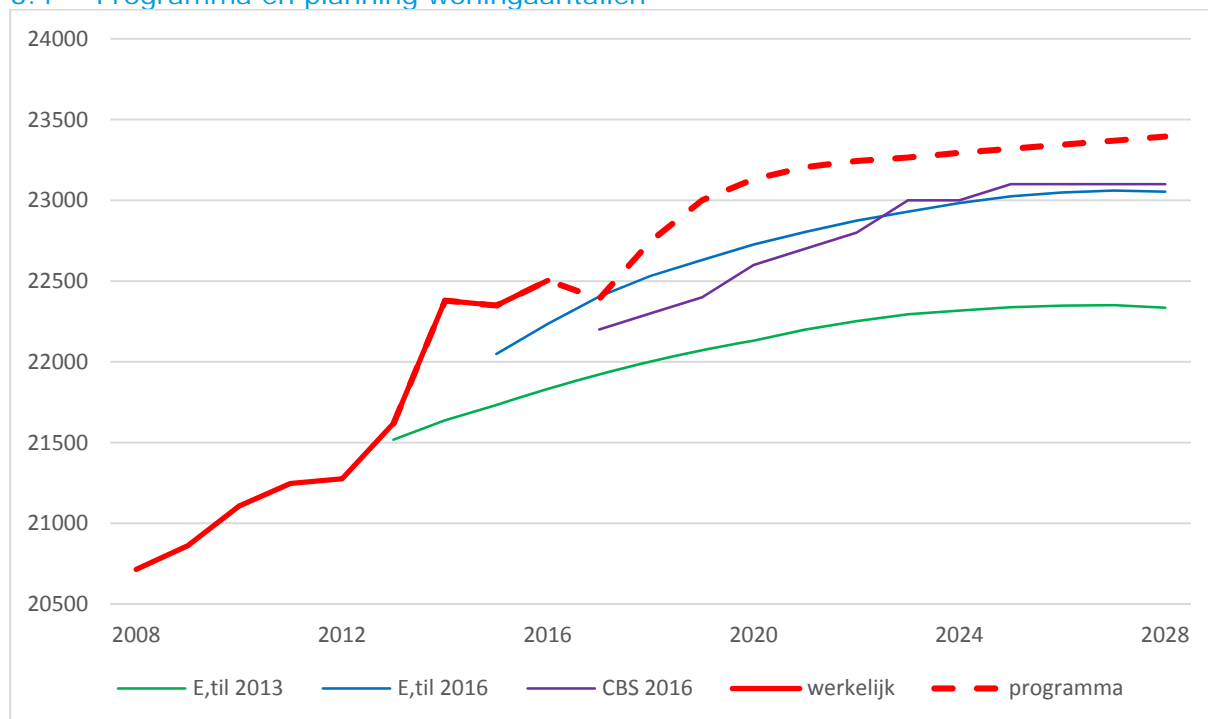
Onderstaande grafiek (figuur 3.4.) bevat de prognoses van E,til van 2013 en 2016 en de werkelijke ontwikkeling van het aantal huishoudens.



Figuur 3.4. Prognose ontwikkeling aantal huishoudens versus feitelijke ontwikkeling

Uit de bevolkingsprognoses E,til 2016 (meest recente en beschikbare prognose) blijkt dat het aantal inwoners in de periode 2014 tot 2025 toeneemt met ongeveer 775 inwoners. Dit is een groei waar in 2013 nog een afname met ongeveer 900 inwoners werd verwacht in de periode 2014 tot 2025. Omdat ook het aantal inwoners per woning blijft afnemen (gezinsverdunding) blijft het aantal huishoudens stijgen. Dit heeft gevolgen voor de kwantitatieve woningbehoefte. Er blijken op basis van E,til 2016 ongeveer 650 woningen méér nodig te zijn in 2025 dan op basis van E,til 2013.

3.4 Programma en planning woningaantallen



Figuur 3.5 Realisatie, prognose en planning woningaantallen

In figuur 3.5 is in beeld gebracht hoe het gemiddelde aantal woningen uit de prognoses van het E,til 2013 (referentiekader Structuurvisie) en E,til 2016 alsmede het CBS 2016 zich verhoudt tot de aantallen opgenomen in de gemeentelijke grondexploitaties en de plannen van derden. De sterke groei in 2013 is een gevolg van de definitiewijziging van het werkelijk aantal woningen. Met ingang van 2013 worden - met de invoering van de BAG (Basisregistratie adressen en gebouwen) - ook de onzelfstandige woonruimten door het CBS meegenomen in de telling. In de gepresenteerde prognoses zijn deze aantallen niet meegenomen.

Duidelijk is verder te zien de fors hogere woningbehoefte op basis van de prognose van E,til 2016 ten opzichte van de prognose van E,til 2013.

3.5 Conclusies: kansen en risico's in de programmering wonen

Bij het raadsbesluit van 10 april 2013 is uitgegaan van een toename van het aantal woningen (in de periode 2014-2025) met 1.200.

- Op basis van de prognoses van E,til 2016 groeit Weert vanaf 1 januari 2017 nog met ruim 1.000 huishoudens tot de huishoudenstop in 2028 (figuur 3.4).
- De netto planvoorraad voor woningen in de gemeentelijke grondexploitaties en de plannen van derden bedraagt 1.065 (groene en oranje bakje). De gemeentelijke grondexploitaties bevatten nog 630 woningen en in de plannen van derden wordt nog uitgegaan van 435 woningen.
- Het aantal woningen in de huidige plannen (groene en oranje bakje) is iets groter dan de prognose van E,til 2016 van de groei van het aantal huishoudens. In de berekening van de risiconorm is er rekening mee gehouden dat niet alle grondexploitaties volledig kunnen worden gerealiseerd.

4 PROGRAMMA EN PLANNING: KANTOREN EN BEDRIJVENTERREINEN

4.1 Beleidsdoelstellingen bedrijventerreinen (Structuurvisie)

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

- Weert blijft de komende jaren inzetten op de economische structuurversterking van de stad met specifieke aandacht voor sectoren waarop in regionaal verband focus wordt gelegd, met name via Keyport 2020 en Brainport 2020;
- Het kwantitatieve aanbod van Weert is voldoende om aan de behoefteprognose tot 2028 te voldoen. Het resterende aanbod kan de frictieleegstand ruimschoots opvangen en biedt ruimte voor Weertse bedrijven om zich te verplaatsen. Tevens kan hiermee incidentele grootschalige ruimtevraag opgevangen worden;
- In de programmering en bij gronduitgifte moet beleidsmatig worden uitgegaan van de schaalgroottes, zodat optimaal kan worden ingezet op duurzaam grondgebruik;
- Op bedrijventerreinen binnen de Ringbaan en Kanaalzone II zetten we in op “verkleuring” (bijvoorbeeld ook maatschappelijke en Leisure achtige functies toegestaan).

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

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

Met het oog op het herstellen van de balans in vraag en aanbod legt de Provincie Limburg in het Provinciaal Omgevingsplan (POL) 2014 een belangrijk accent op dynamisch voorraadbeheer. Aan de regio's in Limburg is de opdracht gegeven om tot een regionaal beleidskader te komen waarin de toekomst van de werklocaties wordt geschetst. Naar verwachting wordt dit beleidskader in 2017 afgerond. Wij zien voornamelijk geen spanning tussen deze uitwerking en het gemeentelijk beleid.

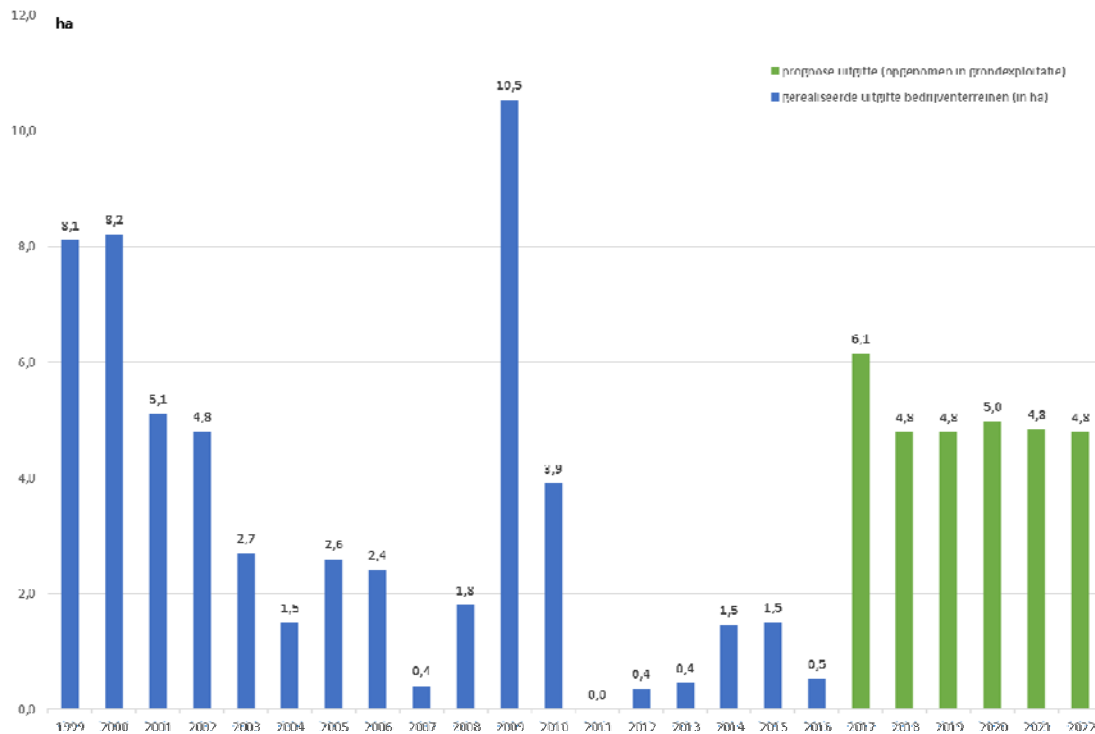
4.2 Realisatie en behoefteprognoses bedrijventerreinen

De gemeente werkt aan het optimaliseren van het vestigingsklimaat voor bestaande en nieuw aan te trekken bedrijven. Momenteel wordt Kampershoek 2.0 ontwikkeld. Dit terrein biedt ruimte voor bedrijven in met name de grootschalige logistiek. Daarnaast is er geïnvesteerd in een trimodale (container)terminal De Kempen aan de Zuid-Willemsvaart in de regio Budel-Weert. Het doel is om de containerterminal de komende jaren te laten groeien naar een jaarlijkse overslag van 10.000 containers voor bestaande bedrijven in de regio. De terreinen in Weert worden daardoor ook aantrekkelijker voor het vestigen van bedrijven op het gebied van grootschalige logistiek.

De uitgifte van bedrijventerreinen (zie figuur 4.1) is sinds 2000 trendmatig teruggelopen, met in positieve zin twee sterk afwijkende jaren 2009 en 2010. In 2009 werd circa 11 hectare bedrijventerreinen afgezet, voornamelijk aan één onderneming (Lidl), in 2010 ruim 3,5 hectare (grotendeels op het conto van één onderneming, te weten iQ-woning) en vanaf het jaar 2010 ligt de afzet gemiddeld op iets meer dan 1 hectare. In 2015 is 1,6 ha. uitgegeven, in 2016 slechts is 0,5 hectare uitgegeven in de gemeentelijke grondexploitatie en 0,5 hectare vanuit Vastgoed.

De verwachting is dat er sprake is van een trendbreuk in economische ontwikkeling en dat de uitgifte van bedrijventerreinen op een permanent lager niveau is komen te liggen dan in de hoogtijdagen. Uit onderzoek van Buck Consultants International (2017) blijkt dat de uitgifte van bedrijventerreinen in Weert in de afgelopen 10 jaar ruim 21 hectare (2,1 hectare per jaar). Het aandeel van Weert in de regio bedroeg de afgelopen 10 jaar ongeveer 14%. Mocht dit aandeel in de komende 10 jaar wederom 14% bedragen dan resulteert dit in een indicatieve ruimtevraag van circa 23 hectare tot 2025. Aan de hand van de concrete interesse en de toenemende druk vanuit de markt is echter de verwachting dat er meer wordt uitgegeven. De vraag naar bedrijventerreinen uit zich vooral in de (grootschalige) logistiek en handel. Het adviesbureau schat in dat er in Kampershoek 2.0 de komende 10 jaar circa 3,2 hectare per jaar wordt uitgegeven. Dit betreft dus zowel gemeentelijke plannen als ook private plannen met een exploitatiebijdrage aan de

gemeentelijke grondexploitatie. Voor de overige gemeentelijke grondexploitaties is de planning geconformeerd aan de planning van voorgaande jaren. Voor 2017 is rekening gehouden met overeenkomsten en verleende opties.



Figuur 4.1 Uitgifte bedrijventerreinen gemeentelijke grondexploitaties (realisatie en planning)

4.3 Programma en planning bedrijventerreinen

De gemeente Weert heeft in totaal een tiental bedrijventerreinen, met een totale omvang van 543 ha. bruto en 436 ha. netto. Op zeven bedrijventerreinen zijn nog uit te geven kavels beschikbaar. Met deze grondvoorraad zijn verschillende typen bedrijvenkavels beschikbaar. Er zijn kavels geschikt voor: startersruimte/zeer kleinschalig (tot 500 m²), kleinschalig (500-2.500 m²), middelgroot (2.500-15.000 m²), grootschalig (1,5 ha en groter) en watergebonden bedrijvigheid / industrie.

Per 1-1-2017 is ruim 86 hectare grond direct beschikbaar voor uitgifte, inclusief gronden van derden die vallen onder de gemeentelijke grondexploitatie middels een exploitatiebijdrage en inclusief kavels in uitgifte bij derden in Kanaalzone II (10,7 ha), De Kempen (5,1 ha) en de Moesdijk (0,6 ha).

Het grote aanbod aan bedrijventerreinen en de gewijzigde regelgeving (Besluit Begroting Verantwoordelijkheid) maakt het noodzakelijk om de looptijd van twee grondexploitaties te beperken. Om die reden zijn een deel van de opbrengsten in Kampershoek 2.0 (10,1 ha) en de overige bedrijventerreinen (1,8 ha) uit de grondexploitatie gehaald.

Bedrijventerrein	Bruto (Ha)	Netto (Ha)	Uitgeefbaar Gemeente (ha)	Uitgeefbaar Derden (ha)
De Kempen (*1)	123	97	8,0	5,1
Kampershoek 2.0 (*2)	72	54	36,6	17,4
Kampershoek	88	65	2,8	
Kanaalzone I	34	31	1,9	
Kanaalzone II (*3)	49	41		10,7
Kanaalzone III	24	24		0
Leuken-Noord	98	76	3,2	
Roermondseweg	30	25		0,6
Savelveld / Industrieweg	25	23		0
Totaal	543	436	52,5	33,8

Figuur 4.2 Overzicht uitgeefbaar bedrijventerrein (stand per 31-12-2016)

4.4 Kantoren

In Midden-Limburg ligt in totaal ruim 562.000 m² kantoorvloeroppervlakte (vvo), in 2015¹ ruimte biedend aan 18.600 arbeidsplaatsen. In 2015 is de Midden-Limburgse voorraad vrijwel gelijk gebleven. Weert is met een totale oppervlakte van 119.760 m² de zesde kantorenstad van Limburg. In de Structuurvisie (2013) wordt ingezet op 2 concentratielocaties: Centrum-Noord voor de grootschalige vraag en de binnenstad voor kleinschalige kantoorvestigingen.

Ruimte voor toekomstige kantoorontwikkelingen is er in het gebied Centrum-Noord en op Kampershoek 2.0 in de vorm van één kantoorstoren. Voor de laatstgenoemde locatie ligt een initiatief om deze te ontwikkelen als hotel (Van der Valk).

Van de totale voorraad is 32.960 m² (28 %) te vinden op Centrum-Noord. Het aanbod is hier vooral grootschalig van aard. In de binnenstad van Weert zijn de kantoren vooral kleinschalig van opzet. Per 21-12-2015 staat 19.920 m² leeg in Weert ofwel 16,6% van de totale kantoorruimte (totaal Limburg: 13,2 %). In 2015 is ca. 7.360 m² toegevoegd aan de voorraad (bron: REBIS, Provincie Limburg).

In Centrum-Noord is nog ruim 3 hectare uit te geven, waarvan 2,4 ha door de gemeente Weert. In het kerngebied van het kantorenpark zijn kavels beschikbaar van 1.000 m² tot ruim 2.000 m². Langs de Eindhovenseweg/hoek stadsbrug is een kavel te koop van ca. 5.900 m². Porta 1, 3 en 4, kantoorgebouwen die beoogd zijn aan de Eindhovenseweg, zijn in april 2003 vergund (twee vergunningen voor in totaal vier kantoren) aan een ontwikkelaar, echter nog niet gerealiseerd. Porta 2 is wél gerealiseerd. De bij de porta's behorende gronden zijn verkocht, dus niet meer in eigendom van de gemeente (in totaal gaat het om 10.000 m² bvo). Centrum-Noord behoudt de hoofdfunctie kantoren maar verkleuring is mogelijk op een gedeelte aan de Eindhovenseweg en aan het kanaal.

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

De ambitie waar Weert aan wil blijven werken is matige en evenwichtige groei op alle fronten, waarbij de (maak)industrie c.q. agro foodsector een bijzondere plaats inneemt. In de programmabegroting 2017 wordt ingezet op een bevordering van het vestigingsklimaat voor bedrijven en een hoge mate van werkgelegenheid. De gemeente heeft per 1 januari 2017 bijna 70 ha. bedrijventerrein met verschillende profielen direct uitgeefbaar op verschillende bedrijventerreinen.

- Deze voorraad biedt veel kansen voor de economische groei in Weert, maar het hebben van voorraad brengt wel kosten met zich mee. In de 3^e financiële rapportage 2016 is een besluit genomen het maximaal aantal jaren dat opbrengsten uit de verkoop van kavels kunnen worden ingerekend. Dit betekent voor 2017 dat de opbrengsten van bijna 10 ha uit te geven bedrijventerrein in Kampershoek 2.0 en 1,8 ha van de overige terreinen uit de grondexploitatie zijn gehaald. Hiermee past de uitgifte van Kampershoek 2.0 binnen de uitgifteprognose Buck.

¹ De Provinciale rapporten over 2016 zijn nog niet ontvangen

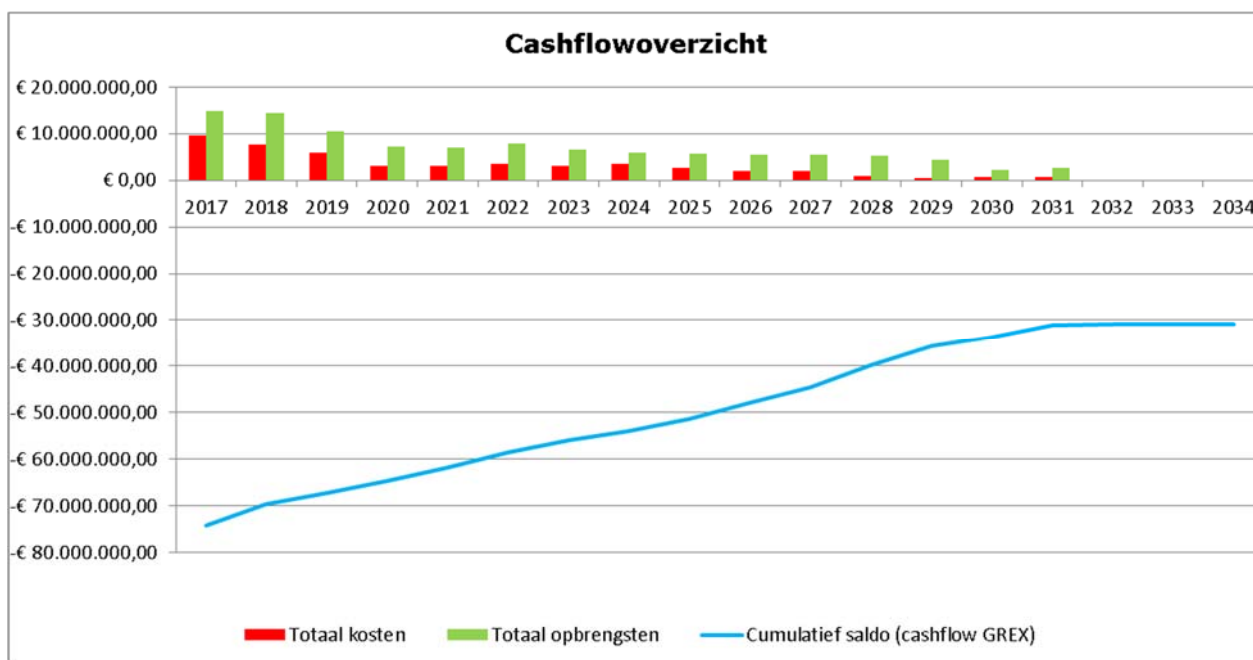
- Het tempo van de uitgifte van kavels van de andere bedrijventerreinen is net als voorgaande jaren afgestemd op de prognose van Hauzer (2013). Risico's dat gronden in de toekomst niet meer kunnen worden uitgegeven zijn ook aanwezig bij deze projecten. Uitgezonderd bedrijventerrein Kanaalzone 1 en Kampershoek 2.0 kunnen deze bedrijventerreinen dit risico zelf opvangen. De boekwaarden van deze bedrijventerreinen zijn laag en de winstverwachting relatief hoog. Voor Kampershoek 2.0 en Kanaalzone I geldt dat de komende jaren extra inzet zal plaatsvinden op de verkoop van kavels, zodat de cashflow verbetert en daarmee het risico vermindert.
- Voor kantoorlocaties is er binnen de gemeente Weert ruimte voor ca. 45.000 m² bvo kantoren commercieel en niet/commercieel. Ook hiervoor geldt dat deze voorraad kosten en risico's met zich mee zal brengen. Binnen het plan Centrum Noord kunnen deze risico's worden opgevangen. Voor de risico's van het project Kampershoek 2.0 is een bedrag in de risicobuffer opgenomen.

5 MEERJARENPROGNOSE, RISICO'S EN WEERSTANDSVERMOGEN

5.1 Financiële analyse van de meerjarenprognose

Hoofdstuk 5 geeft een doorkijk naar de nog te maken kosten en opbrengsten op totaalniveau van alle grondexploitaties. Tevens voorziet het in een vooruitblik naar het verwachte eindresultaat.

In de tabel hieronder worden de nog te realiseren investeringen en opbrengsten (cashflow) in de grondexploitaties (resp. de rode en groene kolommen) per jaar weergegeven. Per 31-12-2016 bedraagt het saldo van de historische opbrengsten en investeringen (boekwaarde) € - 76,9 miljoen. Dit saldo verandert geleidelijk in een geraamd tekort op eindwaarde van € 30,8 miljoen. Dit verloop van de boekwaarde wordt weergegeven met de blauwe lijn. Een specificatie van de boekwaarden en exploitatieresultaten treft u aan in figuur 2.2, paragraaf 2.5.



Figuur 5.1 Overzicht boekwaarde en toekomstige kasstromen

Toelichting:

De nog te realiseren opbrengsten zijn ruim € 46,1 miljoen hoger dan de nog te realiseren kosten. Hiermee is duidelijk dat de gerealiseerde boekwaarde voor een deel kan worden terugverdiend. Er moet nog circa € 71,2 miljoen geïnvesteerd worden om de geplande opbrengsten (€ 117,3 miljoen) te kunnen realiseren.

5.2 Investeringen en opbrengsten

Investeringen:

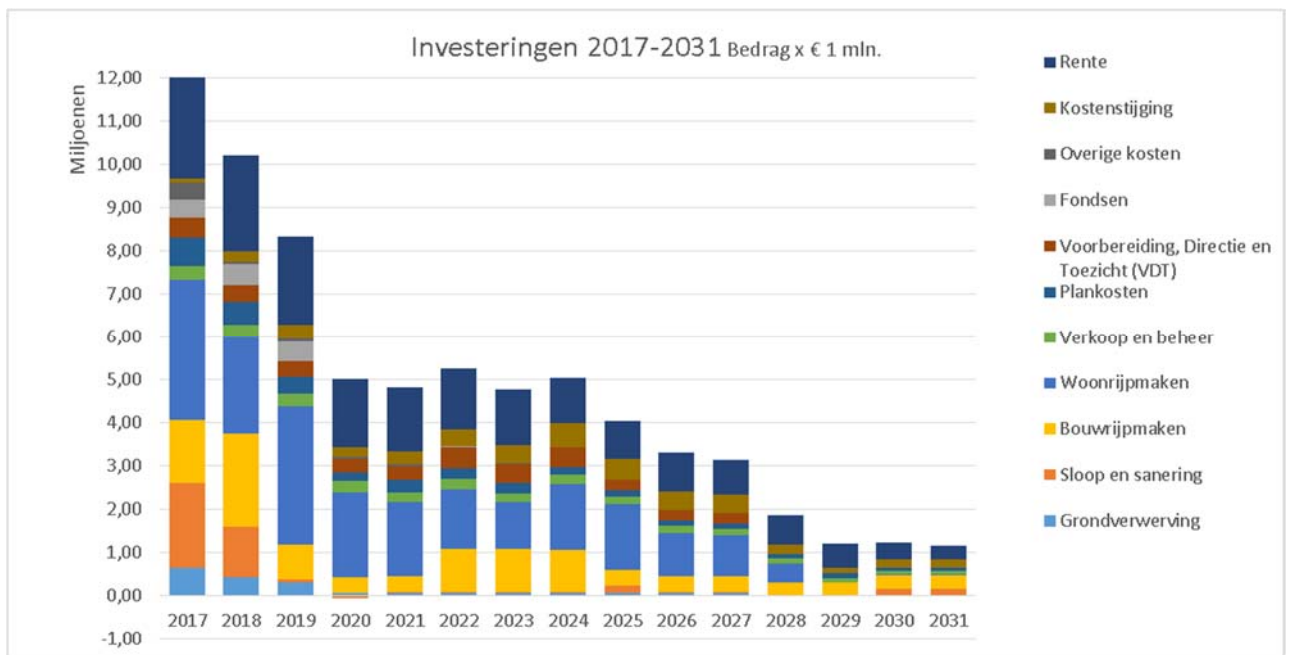
De totaal nog te realiseren investeringen in de periode 2017 - 2031 zijn geraamd op € 71,2 mln. De fasering en het onderscheid naar kostensoorten van de investeringen is in figuur 5.2 weergegeven. Hierna worden de belangrijkste investeringen toegelicht.

In alle projecten worden kosten gemaakt voor planontwikkeling, Voorbereiding Directie en toezicht en verkoop en beheer. Deze zijn gerelateerd aan de nog uit te voeren investeringen en te verkopen kavels. Het gaat hierbij in totaal om ruim € 10 miljoen, maar omdat deze gerelateerd zijn aan de overige investeringen dan wel de verkopen worden deze niet nader benoemd.

- De verwervingen bedragen € 1,8 miljoen en zullen voor € 1,7 miljoen in Kampershoeck 2.0 en voor € 1 ton in Laarveld plaatsvinden.
- Sloop en sanering bedragen € 3,8 miljoen, waarvan € 2,7 in Kampershoeck 2.0, € 7 ton in Laarveld, € 1,6 in de Kanaalzone 1 en de rest verspreid over de overige projecten.
- Het bouwrijpmaken kost ruim € 10 miljoen en vindt vooral plaats in Kampershoeck 2.0 (€ 6,5 miljoen), Laarveld (€ 3,8 miljoen).
- Het woonrijpmaken kost nog ruim € 20 miljoen en is terug te voeren tot Kampershoeck 2.0 (€ 8,9 miljoen), Laarveld (€ 5,6 miljoen), Beekpoort (€ 1,4 miljoen), Vrouwenhof (€ 1,1

miljoen), de overige bedrijventerreinen (€ 2,5 miljoen) en de overige woningbouwprojecten (€ 7 ton).

- De kosten van de fondsen bedragen € 1,4 miljoen. Dit betreft voornamelijk de bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen, zoals het Stationsplein, het Bassin en de fietsbrug over de Ringbaan. Daarnaast wordt onder deze post de planschade verantwoord.
- De overige kosten bedragen bijna 7 ton en hebben vooral betrekking op specifieke kosten in Kampershoeck 2.0.
- De kostenstijging betreft een totaal bedrag van € 4,5 miljoen en zijn gerelateerd aan de nog uit te voeren investeringen en het jaar waarin deze worden uitgevoerd.
- De rentekosten (verminderd met de renteopbrengsten) bedragen per saldo bijna € 18 miljoen, waarvan € 12,9 miljoen in Kampershoeck 2.0, € 4,9 miljoen in Laarveld, € 1 miljoen in Beekpoort, € 7 ton in de Kanaalzone 1 en de overige woningbouwprojecten € 5 ton. Door het positieve saldo van de overige bedrijventerreinen leveren deze een bedrag van bijna € 2,2 miljoen aan renteopbrengsten.

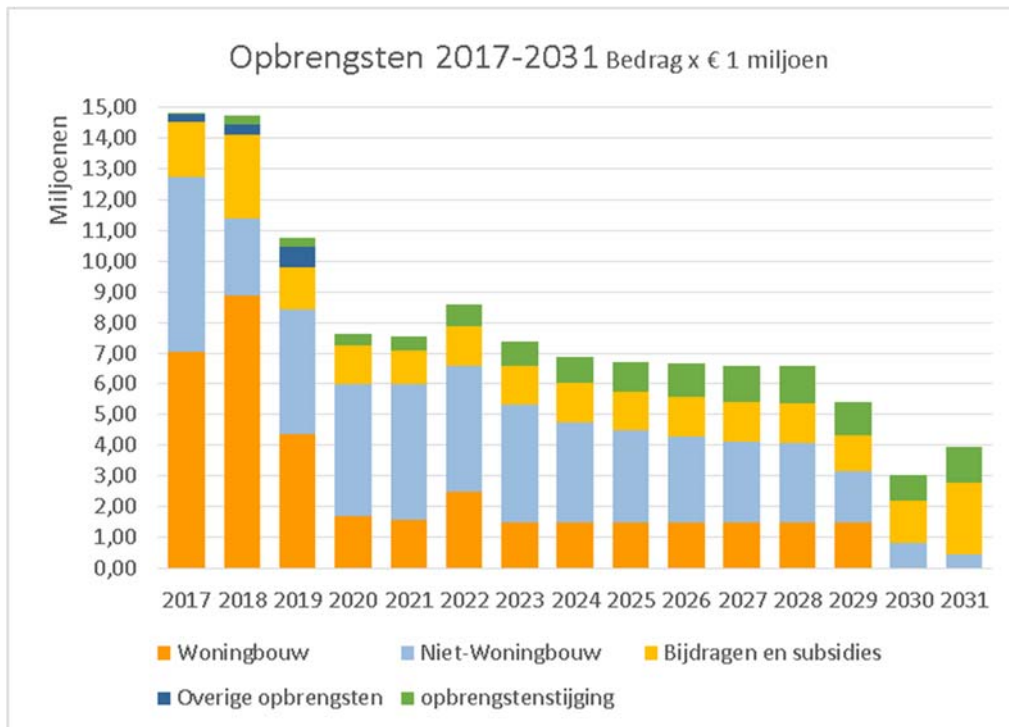


Figuur 5.2 Specificatie investeringen 2017 – 2031

Opbrengsten:

De totaal nog te realiseren opbrengsten tot en met 2031 zijn geraamd op € 117,3 mln. De fasering van deze opbrengsten is in figuur 5.3 weergegeven, waarbij tevens onderscheid is gemaakt tussen verschillende opbrengstensoorten. De belangrijkste opbrengsten worden hierna toegelicht:

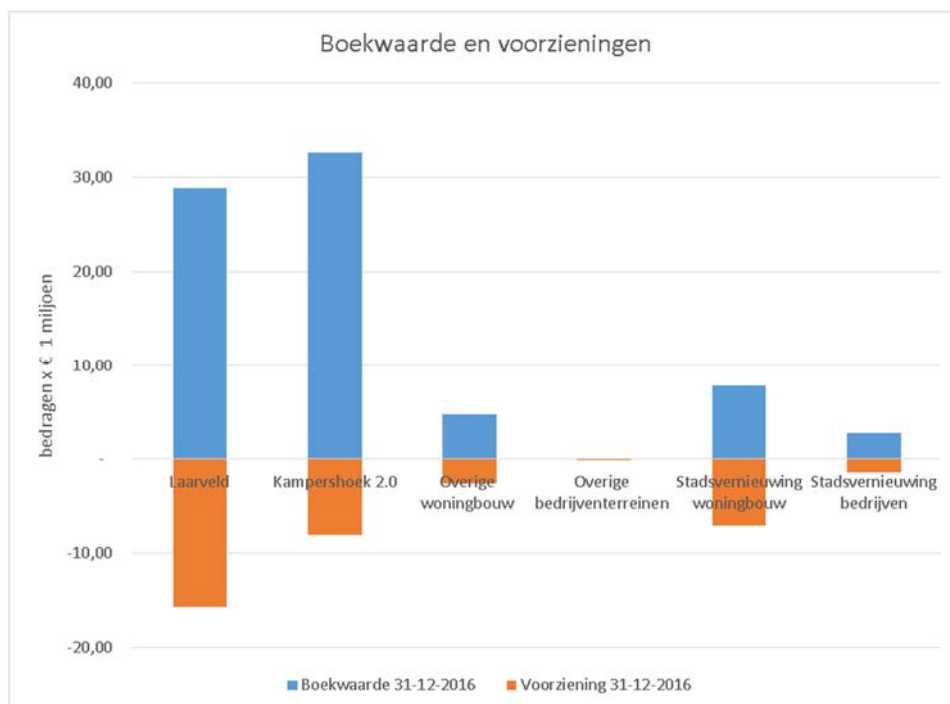
- De nog te realiseren opbrengsten voor woningbouw bedragen € 36,4 miljoen. Hiervan heeft € 27,5 miljoen betrekking op Laarveld, € 4,5 miljoen op Beekpoort, € 2,7 miljoen op Vrouwenhof en de rest op de overige woningbouwlocaties.
- De opbrengsten uit verkoop van bedrijventerreinen bedragen € 46,1 miljoen, waarvan € 32,8 in Kampershoeck 2.0, € 2 miljoen in de Kanaalzone 1 en 6,9 miljoen in de overige bedrijventerreinen.
- De overige opbrengsten bedragen € 1,3 miljoen en betreffen verkoop van overige gronden en gebouwen, voornamelijk in Laarveld (o.a. Hushoverweg).
- De bijdragen en subsidies bedragen € 22 miljoen en betreffen voor een bedrag van € 21,3 miljoen bijdragen van ontwikkelende partijen binnen Kampershoeck 2.0 en voor de rest betreft dit voornamelijk de exploitatiebijdrage in Vrouwenhof.
- De opbrengstenstijging bedragen € 11,5 miljoen en zijn gerelateerd aan de nog te ontvangen opbrengsten en het jaar waarin deze worden ontvangen.



Figuur 5.3 Specificatie opbrengsten 2017 - 2031

5.3 Boekwaarde

De boekwaarde van de grondexploitatie per 31 december 2016 bedraagt € 76,9 miljoen. Uit het in figuur 5.1 gepresenteerde verloop van deze boekwaarde kan worden afgeleid dat een belangrijk deel van de investeringen niet kan worden terugverdiend. Om de verwachte tekorten op de negatieve projecten te kunnen dekken zijn voorzieningen getroffen ter waarde van in totaal € 34,8 miljoen. Dit betekent dat de netto boekwaarde van de actieve bouwgrondexploitaties ruim € 42,1 miljoen euro bedraagt.



Figuur 5.4 Overzicht boekwaarde en getroffen voorzieningen

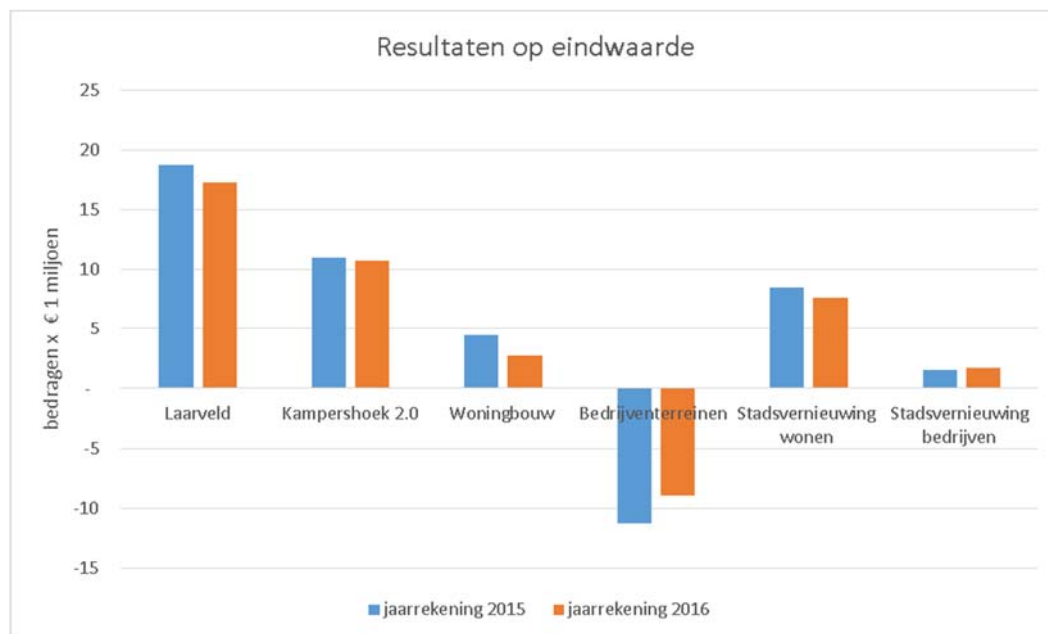
5.4 Resultaten grondexploitaties

De ontwikkeling van de resultaten 2016 ten opzichte van 2015 laten een dubbel beeld zien. Enerzijds een verbetering van het resultaat op eindwaarde en anderzijds een achteruitgang van de resultaten op Netto Contante Waarde (NCW). Oorzaak is de voorgeschreven disconteringsvoet van 2%, die nu flink afwijkt van de rente die in rekening wordt gebracht (3,25%) door de Algemene Dienst. Aangezien de benodigde tekortvoorzieningen worden afgestemd op het resultaat op NCW is er in 2016 € 1,25 miljoen meer nodig om de tekorten op te vangen.

Dat de resultaten op eindwaarde gunstiger zijn dan in 2015 wordt veroorzaakt door:

- Minder rentekosten als gevolg van de verkorting van de looptijd van fase 1 Laarveld en Landbouwbelaag (Beekpoort);
- het aanpassen van het uitgiftetempo aan het advies van Buck en de vertraging van de investeringen in Kampershoek 2.0;
- minder investeringen in infra en meer opbrengsten door verkoop aan Lidl en het rentevoordeel dat daaruit voortvloeit.

In Figuur 5.5 wordt de eindwaardeberekening van de projecten Kampershoek 2.0 en Laarveld en de overige projecten getotaliseerd naar de verschillende categorieën over 2016 afgezet tegen de berekening van 2015.



De belangrijkste positieve afwijkingen ten opzichte van 2015 zijn voor wat betreft de woningbouwprojecten een gevolg van de kortere looptijd, waardoor de rentekosten dalen. De belangrijkste negatieve afwijking betreft de bedrijventerreinen, waarvan de in te rekenen opbrengsten zijn gedaald als gevolg van de nieuwe regelgeving. Dit betreft de maximale looptijd van 10 jaar voor de bedrijventerreinen Leuken Noord en Centrum Noord. Voor zowel Laarveld als Kampershoek 2.0 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om de maximale looptijd voor de in te rekenen opbrengsten op 15 jaar te stellen.

5.5 Risicomanagement

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

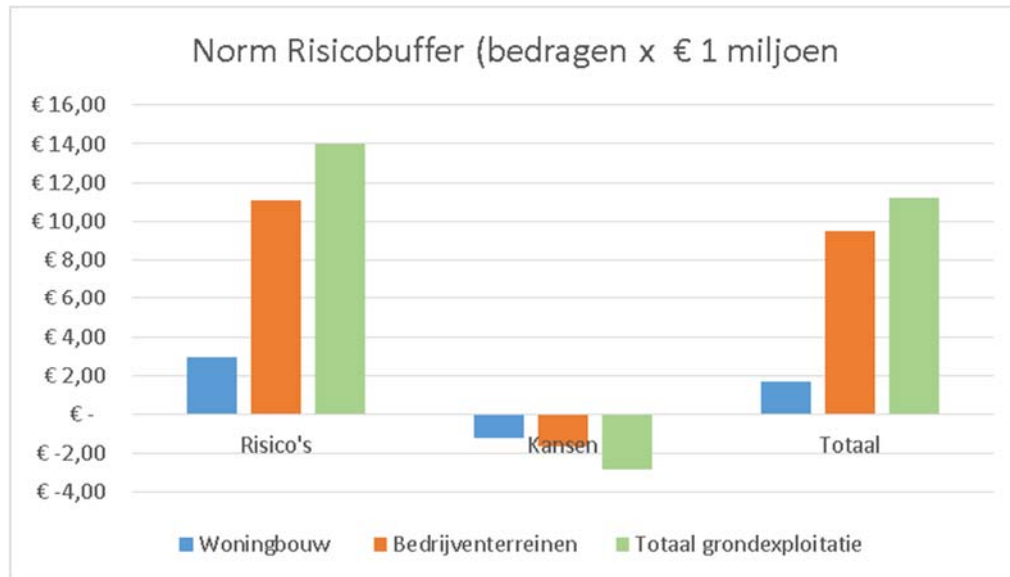
De werkwijze ligt vast in de "Handleiding risicomanagement" en is gebaseerd op drie veelgebruikte onderdelen:

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

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

5.6 Koppeling met het beleid voor risicomanagement

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 5.6 Berekening norm risicobuffer grondexploitatie

Toelichting:

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

- Na de risico-inventarisatie is op basis van een scenario-analyse een risicobedrag bepaald van € 14 miljoen. Voor alle projecten geldt dat in de grondexploitatie niet langer een post onvoorzien is opgenomen. Hiervoor is nu een risicobedrag opgenomen van in totaal € 1,7 miljoen. Voor de woningbouw betreft het risico vooral Laarveld fase 3. Voor de bedrijventerreinen zitten de risico's vooral in Kampershoek 2.0. Het betreft met name vertraging in de uitgifte, een neerwaartse bijstelling van de exploitatiebijdragen en het risico op prijsdaling.
- Naast de risico's worden er ook kansen ingeschat ter waarde van € 2,8 miljoen. Hier betreft het vooral een mogelijke versnelling van de uitgifte van de bedrijventerreinen als gevolg van de grootschalige verkaveling en het aantrekken van de vraag naar woningen, waardoor meer woningen kunnen worden uitgegeven in de bestaande grondexploitatie.
- De benodigde norm voor de risico's van de grondexploitatie betreft het saldo van de risico's en de kansen en bedraagt voor 2017 € 11,2 miljoen.

5.7 Toetsing risicoprofiel versus weerstandscapaciteit

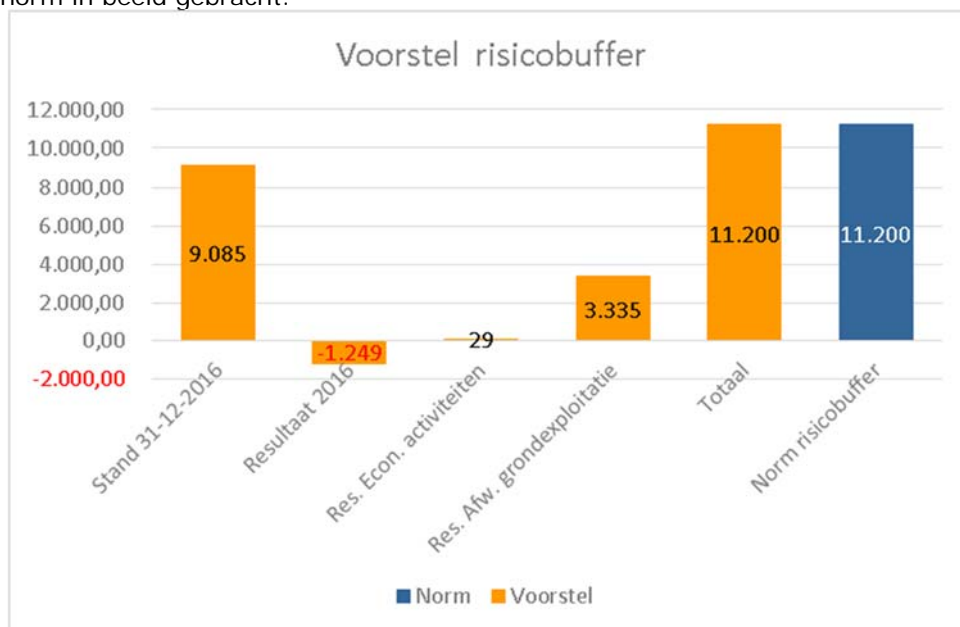
Per 31 december 2016 bedraagt de Risicobuffer bouwgrondexploitatie ruim € 9 miljoen.

Voorgesteld wordt het rekeningresultaat grondexploitatie voor 2016 (€ -1,25 miljoen) in mindering te brengen op de risicobuffer waarna deze daalt naar € 7,8 miljoen.

Naast de Risicobuffer bouwgrondexploitatie is er nog de reserve Afwaardering bouwgrondexploitatie (per 31-12-2016 groot € 5,65 miljoen). Deze is in 2012 ingesteld om het financieel mogelijk te maken de voorraad van woningbouwplannen terug te brengen naar 1.200 woningen. Aangezien het risico van afwaardering is opgenomen in de berekening van de Risicobuffer bouwgrondexploitatie, is het niet langer nodig de reserve Afwaardering bouwgrondexploitatie in stand te laten.

De reserve economische activiteiten is bedoeld om de acquisitie van bedrijventerreinen te bekostigen uit een afdracht van € 2,50 per m² verkocht bedrijventerrein. Door de beperkte verkopen in de afgelopen jaren heeft deze methode niet gewerkt. Nu de BBV-regels niet langer toestaan dat afdrachten aan reserves als kostenpost worden opgevoerd, wordt voorgesteld deze reserve op te heffen.

Het totale risicoprofiel van de grondexploitaties bedraagt € 11,2 miljoen. Voorgesteld wordt het saldo van de reserve economische activiteiten (€ 28.903) en een deel van de vrijkomende middelen uit de reserve Afwaardering (€ 3,35 miljoen) toe te voegen aan de Risicobuffer bouwgrondexploitatie. De overige vrijkomende middelen uit de reserve Afwaardering bouwgrondexploitaties (€ 2,3 miljoen) kunnen naar de Algemene Reserve. In figuur 5.7 is de toevoeging aan de Risicobuffer bouwgrondexploitaties en de vergelijking met de norm in beeld gebracht.



Figuur 5.7 Voorstel risicobuffer grondexploitatie

5.8 Conclusie

- De boekwaarde van de grondexploitaties per 31 december 2016 bedraagt € 76,9 miljoen. Dit is aanzienlijk minder dan de waarde per 31-12-2015 (€ 83,2 miljoen). Deze daling is vooral veroorzaakt door het overdragen van de Niet in exploitatie genomen gronden aan Vastgoed (waarde € 5,8 miljoen).
- De exploitatieberekeningen van de grondexploitatie geven een tekort aan van € 31,3 miljoen (Eindwaarde; zie ook figuur 2.2). Om deze tekorten op te vangen zijn voorzieningen getroffen voor een bedrag van € 34,8 miljoen (zie ook figuur 5.4).
De verschillen met de berekening van het resultaat bij de jaarrekening 2015 zijn vooral te herleiden tot de wijziging van de regelgeving (BBV) en een verkorting van de looptijd van enkele woningbouwplannen.
- De nog te realiseren opbrengsten zijn ruim € 46,1 miljoen hoger dan de nog te realiseren kosten. Hiermee is duidelijk dat de gerealiseerde boekwaarde voor een deel kan worden terugverdiend. Er moet nog circa € 71,2 miljoen geïnvesteerd worden om de geplande opbrengsten (€ 117,3 miljoen) te kunnen realiseren.
- Ten aanzien van de woningvoorraad constateren we een verschil van 300 woningen tussen de geprogrammeerde woningen tot 2025 en de laatste prognose (E,til 2016). Gelet op de sterk toegenomen vraag naar woningen en de aanhoudende toename van het aantal inwoners in de afgelopen jaren verwachten we een positieve bijstelling van de prognoses. Daarnaast zal in 2017 een onderzoek worden uitgevoerd naar de (kwalitatieve) woningbehoefte. Dit ter voorbereiding van de aanpassing van de structuurvisie.
- De in de grondexploitatie opgenomen afzet in Kampershoek 2.0 is afgestemd op het marktonderzoek van 2017. Voor de overige bedrijventerreinen is de prognose van Hauzer (2012) gecontinueerd.
- Voor de grondexploitatie zitten de risico's met name in Laarveld fase 3. Dit plandeel ligt verder weg in de toekomst en betreft een uitbreidingslocatie. In 2016 is de vraag naar woningen in de uitbreidingslocaties Vrouwenhof, Truppertstraat en Laarveld fase 2 weer toegenomen. We hebben er vertrouwen in dat dit in de komende jaren ook zo zal zijn, maar de opbrengsten verder weg in de toekomst blijven onzeker.
- Voor de bedrijventerreinen hebben de risico's vooral betrekking op Kampershoek 2.0. Hiervoor geldt dat er veel geïnvesteerd is en dat het realiseren van de afzetprognose afhankelijk is van enkele grote transacties.